
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. CORBI Augusto, nell'Esecuzione Immobiliare 157/2021 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

.

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Lenola (LT) -, piano t-1°-2°	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Lenola (LT) - Via, piano Seminterrato.....	5
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Lenola (LT) - Via, piano Seminterrato ...	6
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via, piano Primo e Secodo	6
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Lotto 2.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini.....	12
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	13
Stato conservativo.....	14

Parti Comuni	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Lotto 3.....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità.....	18
Confini.....	19
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali	19
Dati Catastali	20
Stato conservativo.....	20
Parti Comuni	20
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Caratteristiche costruttive prevalenti	20
Stato di occupazione.....	20
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali	24
Lotto 4.....	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarità.....	25
Confini.....	25
Consistenza.....	25
Cronistoria Dati Catastali	25
Dati Catastali	26
Stato conservativo.....	26

Parti Comuni	26
Servitù, censo, livello, usi civici	26
Caratteristiche costruttive prevalenti	26
Stato di occupazione.....	27
Provenienze Ventennali.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	28
Normativa urbanistica	30
Regolarità edilizia.....	30
Vincoli od oneri condominiali	30
Stima / Formazione lotti.....	30
Lotto 1	31
Lotto 2	32
Lotto 3	32
Lotto 4	33
Riepilogo bando d'asta.....	36
Lotto 1	36
Lotto 2	36
Lotto 3	36
Lotto 4	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 157/2021 del R.G.E.	38
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 65.527,00	38
Lotto 2	38
Lotto 3	39
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 31.250,00	39
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	41
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Lenola (LT) - Via, piano t-1°-2°	41
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Lenola (LT) - Via, piano Seminterrato.....	42
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Lenola (LT) - Via, piano Seminterrato	43
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via, piano Primo e Secodo ..	45

INCARICO

In data 15/07/2022, il sottoscritto Ing. Corbi Augusto, con studio in Via Della Carbonara, 4 - 04013 - Sermoneta (LT), email agosto1978@libero.it, PEC agosto.corbi@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Lenola (LT) - Via _____, piano T - 1°- 2°
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Lenola (LT) - Via _____, piano Seminterrato
- **Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Lenola (LT) - Via _____, piano Terra
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via _____, piano Primo e Secondo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA _____ N. _____, PIANO T-1°-2°

Fabbricato rurale disposto ai piani terra, primo e sottotetto, con annessa circostante corte di esclusiva pertinenza edificato in zona periferica rispetto al centro abitato di Lenola, a vocazione prettamente agricola denominata " _____ ", il tutto per una superficie, ra coperta e scoperta, pari a mq. 756 circa.

Il piano terra, dal duplice ingresso frontale e laterale, consta di ampio ingresso, disimpegno, quattro vani adibiti a cantina e deposito, sala/pranzo, cucina e bagno, oltre a magazzino avente accesso dall'esterno.

A mezzo di comoda scala a due rampe, si accede al primo piano comprendente tre camere da letto, stireria, ripostiglio, bagno e corridoio, oltre al balcone fronte strada ed ampio terrazzo laterale.

Sempre a mezzo rampa si accede al piano secondo (sottotetto) non abitabile comunque adibito a deposito in genere, avente un'altezza media di cm. 175 circa

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA _____, PIANO SEMINTERRATO

Locale adibito a depositi e magazzini in genere posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza edificato nella zona periferica di Lenola, via _____ (tratto urbano della SS 637) località " _____ ".

Accessibile a mezzo di comoda rampa laterale e di retrostante scala aperta allo stato grezzo, il piano

seminterrato è suddiviso in più ambienti adibiti a locali deposito in genere con due bagni.
All'atto del sopralluogo l'immobile risultava momentaneamente adibito ad abitazione di fortuna dei debitori in attesa di completare l'appartamento posto al primo piano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA . , PIANO TERRA

Laboratorio artigianale di panificazione con attiguo locale vendita posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza edificato nella zona periferica di Lenola, via (tratto urbano della SS 637) località " ".

Accessibile dall'esterno a mezzo di comoda scalinata prospettante sulla via pubblica e lateralmente dal locale deposito.

Si presenta con ampio laboratorio, deposito, locale spogliatorio con bagno e antibagno, e attiguo locale vendita.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 – APPARTAMENTO CON SOFFITTA UBICATO A LENOLA (LT) - VIA . , PIANO PRIMO E SOCONDO

Appartamento residenziale in corso di costruzione posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza edificato nella zona periferica di Lenola, via (tratto urbano della SS 637) località " ".

Accessibile a mezzo di scala aperta in cemento armato, allo stato grezzo, posizionata sul retro del fabbricato.

Come si evince dall'elaborato fotografico, l'unità immobiliare de quo si presenta tamponato esternamente, privo di tramezzature, infissi ed impianti tecnologici.

Secondo il progetto assentito l'appartamento, dalla superficie utile di mq. 88,30, circa prevede un comodo ingresso, angolo cottura, ampio soggiorno/pranzo, studio, due camere da letto e due bagni, oltre a mq 58,30 circa costituita da ampia superficie balconata fronte strada, balconcino laterale e balcone retrostante.

Ai fini della formazione dei lotti, l'Esperto ritiene equo ricomprendere nel lotto 4 anche la sovrastante soffitta con superficie utile di mq. 32,65 circa oltre a mq. 14,20 costituiti da un balconcino laterale e balcone retrostante.

Allo stato la soffitta (difforme al progetto approvato) non risulta censita, raggiungibile esternamente a mezzo della citata scala allo stato grezzo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Lenola (LT) - Via _____, piano T - 1°- 2°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art. 567 depositata dal creditore precedente, consistenti nelle certificazioni ipocatastali estratti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio e Servizio Pubblicità Immobiliare di Latina, copre il ventennio anteriore al pignoramento immobiliare trascritto a Latina il 01.06.2021.

TITOLARITÀ

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

- _____ (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: _____

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

- _____ (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il compendio nella sua interezza (corte + fabbricato) confina con via _____, particella _____, particella _____, strada privata, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cucina - Soggiorno w.c. Disimpegno	56,31 mq	75,90 mq	1,00	75,90 mq	2,85 m	Terra
Zona notte - Disimpegno	79,05 mq	114,35 mq	1,00	114,35 mq	2,85 m	Primo
Cantina-Deposito-Magazzino	58,00 mq	69,10 mq	0,50	34,55 mq	2,85 m	Terra
Balcone	9,15 mq	9,15 mq	0,25	2,29 mq	0,00 m	Primo
Sottotetto non praticabile	96,50 mq	114,30 mq	0,07	8,00 mq	1,75 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				235,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				235,09 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella consistenza del compendio non si è tenuto conto dell'ampia terrazza laterale di circa 37,00 mq. sita al primo piano sovrastante il locale magazzino e la cucina ed un vecchio manufatto esterno abusivo di circa 15,00 mq per mt. 1,80 di altezza, in quanto la prima, realizzata abusivamente in luogo di una copertura, in lamiera mentre il secondo, di scarsa rilevanza economica, edificato totalmente in assenza di titolo edilizio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/1990 al 25/10/2022		Catasto Fabbricati Fg. , Part Categoria A3 Cl.4, Cons. 12 vani Superficie catastale 231 mq Rendita € 532,98 Piano T-1° 2°(Sottotetto)

Si precisa che il fabbricato risulta dichiarato nel NCEU a partire dal 04/06/1990.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
					A3	4	12 vani	231 mq	532,98 €	T-1° 2° (Sottotetto)		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale tra quanto risultante nella scheda di accatastamento e l'effettivo stato dell'immobile.

In sede di sopralluogo l'Esperto ha accertato le seguenti difformità:

- al piano terra risultano censite tre camere da letto in luogo di n. 2 cantine e n. 1 deposito;
- sempre al piano terra il locale garage non comunica con il locale cucina;
- il locale cucina è provvisto di finestra laterale non rappresentata nella scheda di accatastamento;
- non risulta censito il locale sottotetto, adibito a magazzino avente un'altezza media di m. 1,75.

Ai fine della vigente normativa riguardante il censimento degli immobili, per allineare catastalmente dette difformità occorre presentata apposita variazione catastale con il programma Docfa.

STATO CONSERVATIVO

All'atto del sopralluogo l'immobile è risultato in pessimo stato di conservazione e manutenzione prossimo all'abbandono, con estese criticità di infiltrazioni soprattutto nel vano scala.

PARTI COMUNI

Trattandosi di fabbricato isolato costituente un'unica unità immobiliare, non si rinvencono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si ravvisano servitù apparenti, censi, livelli ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato edificato con struttura portante ordinaria in muratura tufacea con spessore di cm. 40 circa; i solai interpiano sono in latero-cemento con sovrastante copertura a due falde costituita da una struttura portante in legno e sovrastante manto di tegole in laterizio.

La pavimentazione è in grès ceramicato, porte bussole in legno.

Quanto agli impianti tecnologici, è stato accertato l'allaccio idrico all'acquedotto comunale, smaltimento delle acque reflue a mezzo di pozzo nero; quanto all'impianto elettrico si rende necessario la revisione generale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente disabitato e nella disponibilità del debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/06/1990 al 25/10/2022	, nata il proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. notaio in	15/12/1965		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di	18/01/1966		
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non si registrano ulteriori atti traslativi post trascrizione pignoramento immobiliare.

L'Esperto specifica che il fabbricato in relazione è stato edificato personalmente dall'esecutato su terreno di maggior consistenza acquistato con il citato atto Fiore.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina aggiornate al 01/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Garanzia mutuo fondiario

Iscritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: € 165.000,00

A favore di

Contro

Note: Detta formalità grava anche sugli altri immobili pignorati in testa all'esecutata

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo

Iscritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

A favore di

Contro

Note: Detta formalità grava anche sugli altri immobili pignorati in testa all'esecutata

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

Iscritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: € 312.000,00

A favore di

Contro

Note: Detta formalità grava anche sugli altri immobili pignorati in testa all'esecutata

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: Detta formalità grava anche sugli altri immobili pignorati in testa all'esecutata

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto accertato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lenola, l'immobile ricade in zona "C2" del vigente strumento urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Il fabbricato oggetto di stima è stato edificato in due distinti periodi.

Con Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili del , è stato edificato un primo corpo del fabbricato rurale di limitata consistenza rispetto all'attuale, disposto ai piani terra e prima.

Successivamente è stato ampliato senza il prescritto titolo edilizio sino all'attuale consistenza, per essere legittimato ai sensi della Legge 47/85 con l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria n.

rilasciata dal Comune di Lenola il .

Si rammenta, come già innanzi relazionato, l'attuale terrazzo laterale posto al primo piano con affaccio verso l'attigua strada privata, sovrastante in parte il magazzino ed in parte la cucina del piano terra, è stato realizzato successivamente in assenza di titolo edilizio in luogo della falda di copertura. Non suscettibile di sanatoria edilizia, si dovrà necessariamente ripristinare lo stato quo ante così come assentito con la richiamata Concessione in Sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Quanto all'Attestato di Prestazione Energetica (APE) da redigersi ai sensi dell'art. 6 del D. Lgs. 192/2005, modificato con D.L. 04.06.2013 n. 63 e successive modifiche tra cui il D.L. 23.12.2013 n. 145 convertito in legge n. 9/2014, si da atto che l'Esperto in base alla disposizione del G.E., rilevato che l'immobile è privo di caldaia ed impianto di riscaldamento, ha predisposto, senza invio ai competenti uffici regionali, l'Attestato. Dall'elaborazione dei dati è scaturito che l'immobile in esame ha una classe energetica "G".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si ravvisano vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Lenola (LT) - Via _____, piano Seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art. 567 depositata dal creditore precedente, consistenti nelle certificazioni ipocatastali estratti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio e Servizio Pubblicità Immobiliare di Latina, copre il ventennio anteriore al pignoramento immobiliare (trascritto a Latina il 01.06.2021) solo per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati censiti nel catasto fabbricati e non sulle risultanze catastali che invece coprono il periodo 29.04.2004 - 01.06.2021 prima della edificazione del fabbricato.

TITOLARITÀ

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

- _____ (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

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

- DI MANNO Isa (Proprietà 1/1)

Come verrà precisato di seguito, rilevato che il terreno acquistato dalla debitrice è gravato da livello in favore del Comune di Lenola, si relaziona che in realtà il diritto vantato da _____ deve riferirsi al solo "diritto di livello" e non alla "piena proprietà".

CONFINI

Il bene si distacca verso la particella 847 a mezzo della nominata rampa, scala condominiale, per tre lati con terrapieno, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito - Magazzino	115,40 mq	128,80 mq	1,00	128,80 mq	2,40 m	Seminterrato

Totale superficie convenzionale:	128,80 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	128,80 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/04/2000 al 28/04/2004	- , Livellaria; - - Concedente:	Catasto Terreni Fg. , Part. Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.03.30 Reddito dominicale € 1,62 Reddito agrario € 2,56
Dal 18/04/2000 al 28/04/2004	- , Livellaria; - - Concedente;	Catasto Terreni Fg. , Part. Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.03.00 Reddito dominicale € 1,62 Reddito agrario € 2,15
Dal 29/04/2004 al 02/11/2014	- , Livellaria; - Concedente	Catasto Fabbricati Fg. , Part. , Sub Categoria F3 Superficie catastale 139 mq Piano Seminterrato
Dal 02/11/2014 al 25/10/2022	- Livellaria; - , Concedente;	Catasto Fabbricati Fg. Part. , Sub. Categoria C2 Cl.10, Cons. 120 Superficie catastale 139 mq Rendita € 130,15 Piano Seminterrato

I titolari corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
					C2	10	120 mq	139 mq	130,15 €	Seminterrato		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta adibito momentaneamente ad abitazione dei debitori con un insufficiente stato manutentivo e conservativo.

PARTI COMUNI

Per quanto si evince nell'elaborato planimetrico redatto nella iscrizione urbana del fabbricato, l'unità immobiliare in trattazione ha in comune con le altre unità del fabbricato l'area di corte distinta con il sub. 4 e la scala esterna retrostante distinta con il sub. 5.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si ravvisano apparenti servitù, censi ed usi civici; come già riferito in precedenza il lotto di terreno ove insiste il fabbricato è gravato da livello (affrancabile) in favore del Comune di Lenola.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dall'attenta ricognizione eseguita durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato le seguenti caratteristiche costruttive della palazzina e le finiture e dotazioni proprie dell'unità immobiliare in relazione: - la struttura portante verticali è realizzata in calcestruzzo armato con solai interpiano in latero cemento gettati in opera; la tamponatura esterna è in muratura di laterizi parzialmente intonacata; la copertura è realizzata a tetto; - la pavimentazione interna si presenta in grès ceramicato; le pareti sono intonacate e tinteggiate, quelle del w.c. parzialmente maiolicate; le porte interne sono in legno, la serranda di accesso al deposito è del avvolgibile, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato; impianti tecnologici presenti: elettrico, idrico con adduzione di acqua pubblica, fognario.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo il bene è risultato occupato dall'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/2000 al 17/04/2004	- , nata a il proprietaria nel NCEU ditta priva di titolo legale reso pubblico 1000/1000; - , nata a	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. notaio in	18/04/2010		

il , Oneri

	Livello - ditta risultante nel Catasto Terreni; - con sede in _____, Oneri Concedente - Ditta risultante nel Catasto Terreni; Codice Fiscale/P.IVA:	Formia				
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia delle Entrate di Latina - Territorio	19/04/2000			
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio Registro di Formia					
Dal 18/04/2004 al 25/10/2022	- _____, nata a _____ il _____, Enfiteusi di Livello quota 1/1; - _____, con sede in _____, Diritto del Concedente quota 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Dott. _____ notaio in Formia				
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia del Territorio - Ufficio di Latina				
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio Registro di Formia					

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per quanto riguarda la provenienza ventennale, l'Esperto precisa quanto segue:

- Il lotto di terreno, già identificato con le particelle 840 e 841 su cui l'esecutata ebbe ad edificare il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in relazione, è stato acquistato dalla esecutata col richiamato atto _____ apparentemente in piena proprietà dalle signore _____ e _____ ;

- Alle signore _____ detto terreno era pervenuto per atto di donazione per rogito del notaio _____ di Latina del _____ rep. _____, nel quale si menzione che "le parti si danno atto che il terreno in località Mandrelle non è gravato da livello a favore del Comune di Lenola..... essendo detto livello cancellato con atti precedenti" senza però indicarne gli estremi di detti titoli".

Come risulta dall'attesto rilasciato dal Comune di Lenola su richiesta dell'Esperto, si riferisce che, contrariamente alle succitate risultanze dell'atto , non risulta avvenuta alcuna affrancazione del livello comunale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 01/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Latina
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 165.000,00
A favore di
Contro
Note: Detta formalità grava anche sugli altri immobili pignorati in testa all'esecutata e
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo
Iscritto a Latina il
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di
Contro
Note: Detta formalità grava anche sugli altri immobili pignorati in testa all'esecutata e DI MANNO Biagio.
- **Ipoteca amministrativa Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Latina il
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 51.354,60
A favore di Equitalia Servizi Riscossione spa
Contro
Note: Detta formalità pregiudizievole grava sugli altri immobili in testa all'esecutata
- **Ipoteca amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Latina il
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 54.028,94
A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione
Contro

- **Ipoteca Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito Esecutivo
Iscritto a Latina il
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 43.237,34
A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione
Contro
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 312.000,00
A favore di
Contro
Note: Detta formalità grava anche sugli altri immobili pignorati in testa agli esecutati

Trascrizioni

Pignoramento Immobiliare

Trascritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: Detta formalità grava anche sugli altri immobili pignorati in testa all'esecutata

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto accertato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lenola, l'immobile ricade in zona "B1 - Ristrutturazione e Completamento" del vigente strumento urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'unità immobiliare in esame è parte di un fabbricato edificato dall'esecutata in forza di Concessione n. rilasciata in data e successivo Permesso di Costruire n. del avente per oggetto l'ampliamento del fabbricato (parte artigianale e parte residenziale) ed il completamento della copertura.

L'eventuale aggiudicatario potrà rivolgere istanza di affrancazione del livello al Comune di Lenola.

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 conformità dello stato dei luoghi con quanto descritto nel progetto assentito col Permesso di Costruire n. _____.

Per il locale deposito non è richiesta l'APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risulta costituito regolare Condominio.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Lenola (LT) - Via _____, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art. 567 depositata dal creditore precedente, consistenti nelle certificazioni ipocatastali estratti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio e Servizio Pubblicità Immobiliare di Latina, copre il ventennio anteriore al pignoramento immobiliare (trascritto a Latina il 01.06.2021) solo per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati censiti nel catasto fabbricati e non sulle risultanze catastali che invece coprono il periodo 29.04.2004 - 01.06.2021 prima della edificazione del fabbricato.

TITOLARITÀ

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

- _____ (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: _____

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

- _____ (Proprietà 1/1)

Come verrà precisato di seguito, rilevato che il terreno acquistato dalla debitrice è gravato da livello in favore del Comune di _____, si relaziona che in realtà il diritto vantato da _____ deve riferirsi al solo "diritto di livello" e non alla "piena proprietà".

CONFINI

Attraverso l'area di corte il bene si distacca verso via _____, particella _____, scala condominiale retrostante, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio e attiguo punto vendita	114,95 mq	134,00 mq	1,00	134,00 mq	3,20 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				134,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/04/2000 al 28/04/2004	- _____, Livellaria; - - Concedente:	Catasto Terreni Fg. _____, Part. _____ Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.03.30 Reddito dominicale € 1,62 Reddito agrario € 2,56
Dal 18/04/2000 al 28/04/2004	- _____, Livellaria; - - Concedente;	Catasto Terreni Fg. _____, Part. _____ Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.03.00 Reddito dominicale € 1,62 Reddito agrario € 2,15
Dal 29/04/2004 al 25/10/2022	- _____, Livellaria; - _____, Concedente	Catasto Fabbricati Fg. _____, Part. _____, Sub. _____ Categoria C3 Cl.4, Cons. 99 mq Superficie catastale 107 mq Rendita € 184,06 Piano Terra

I titolari corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
					C3	4	99 mq	107 mq	184,06 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale tra quanto rappresentato in catasto e lo stato attuale dell'immobile, non risultando aggiornato l'ampilamento conseguito con il Permesso di Costruire n
Si rende necessario aggiornare la consistenza catasatle con apposita variazione "Docfa".

STATO CONSERVATIVO

All'atto del sopralluogo si è accertato un sufficiente stato manutentivo e conservativo.

PARTI COMUNI

Per quanto si evince nell'elaborato planimetrico redatto nella costituzione urbana del fabbricato, l'unità immobiliare in trattazione ha in comune con le altre unità immobiliari del fabbricato l'area di corte distinta con il sub. 4.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si ravvisano apparenti servitù, censi ed usi civici; come già riferito in precedenza il lotto di terreno ove insiste il fabbricato è gravato da livello (affrancabile) in favore del Comune di Lenola.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dall'attenta ricognizione eseguita durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato le seguenti caratteristiche costruttive della palazzina e le finiture e dotazioni proprie dell'unità immobiliare in relazione: - la struttura portante verticali è realizzata in calcestruzzo armato con solai interpiano in latero cemento gettati in opera; la tamponatura esterna è in muratura di laterizi parzialmente intonacata; la copertura è realizzata a tetto; - la pavimentazione interna si presenta in battuto di cemento; le pareti sono intonacate e tinteggiate, quelle dei w.c. parzialmente maiolicate; le porte interne sono in legno, la serranda di accesso è del tipo basculante, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato completi di avvolgibili in pvc; impianti tecnologici presenti: elettrico, idrico con adduzione di acqua pubblica, fognario.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo il locale artigianale è risultato occupato dall'esecutata, all'interno del quale svolge la propria attività lavorativa.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/2000 al 17/04/2004		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. _____, notaio in Formia			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Latina - Territorio			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Formia			
Dal 18/04/2004 al 25/10/2022	-	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. _____, notaio in Formia			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio di Latina			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Formia			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per quanto riguarda la provenienza ventennale, l'Esperto precisa quanto segue:

- Il lotto di terreno già identificato con le particelle _____ e _____, su cui l'esecutata ebbe ad edificare il

fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in relazione, è stato acquistato dalla esecutata col richiamato atto _____ apparentemente in piena proprietà dalle signore _____ e _____ ;

- Alle signore _____ detto terreno era pervenuto per atto di donazione per rogito del notaio _____ di Latina del _____, rep. _____, nel quale si menzione che *"le parti si danno atto che il terreno in località Mandrelle non è gravato da livello a favore del Comune di Lenola..... essendo detto livello cancellato con atti precedenti"* senza però indicarne gli estremi di detti titoli".

Come risulta dall'attesto rilasciato dal Comune di Lenola su richiesta dell'Esperto si riferisce che, contrariamente alle sucitate risultanze dell'atto _____, non risulta avvenuta alcuna affrancazione del livello comunale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 01/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo fondiario

Iscritto a Latina il

Reg. gen. _____ - Reg. part. _____

Quota: 1/1

Importo: € 165.000,00

A favore di _____

Contro _____

Note: Detta formalità grava anche sugli altri im
e DI MANNO Biagio.

Ipoteca volontaria derivante da Garanzia di Mutuo

Iscritto a Latina il

Reg. gen. _____ - Reg. part. _____

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

A favore di _____

Contro _____

Note: Detta formalità grava anche sugli altri immobili pignorati in testa all'esecutata

Ipoteca amministrativa Riscossione derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Latina il

Reg. gen. _____ - Reg. part. _____

Quota: 1/1

Importo: € 51.354,60

A favore di Equitalia Servizi Riscossione spa

Contro _____

Note: Detta formalità pregiudizievole grava sugli altri immobili in testa all'esecutata

- **Ipoteca amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Latina
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 54.028,94
A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione
Contro
- **Ipoteca Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito Esecutivo
Iscritto a Latina il
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 43.237,34
A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione
Contro
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 312.000,00
A favore di
Contro
Note: Detta formalità grava anche sugli altri immobili pignorati in testa agli esecutati

Trascrizioni

Pignoramento Immobiliare

Trascritto a Latina il
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Note: Detta formalità grava anche sugli altri immobili pignorati in testa all'esecutata

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto accertato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lenola, l'immobile ricade in zona "B1 - Ristrutturazione e Completamento" del vigente strumento urbanistico.

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'unità immobiliare in esame è parte di un fabbricato edificato dall'esecutata _____ in forza di Concessione n. _____ rilasciata in data _____ e successivo Permesso di Costruire n. _____ del _____ avente per oggetto l'ampliamento del fabbricato (parte artigianale e parte residenziale) ed il completamento della copertura.

Per il locale artigianale il Comune di Lenola ha rilasciato l'abitabilità recante il prot. n. _____ in data _____

L'eventuale aggiudicatario potrà rivolgere istanza di affrancazione del livello al Comune di Lenola.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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 conformità dello stato dei luoghi con quanto descritto nel progetto assentito col Permesso di Costruire n. 384/2010, ad eccezione dell'apertura della aperta (non prevista) nello spogliatoio che immette nella scala esterna estranea quale pertinenza al locale artigianale.

Quanto all'Attestato di Prestazione Energetica (APE) da redigersi ai sensi dell'art. 6 del D. Lgs. 192/2005, modificato con D.L. 04.06.2013 n. 63 e successive modifiche tra cui il D.L. 23.12.2013 n. 145 convertito in legge n. 9/2014, si da atto che l'Esperto in base alla disposizione del G.E., rilevato che l'immobile è privo di caldaia ed impianto di riscaldamento, ha predisposto, senza invio ai competenti uffici regionali, l'Attestato. Dall'elaborazione dei dati è scaturito che l'immobile in esame ha una classe energetica "G".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risulta costituito regolare Condominio.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via _____, piano Primo e Secondo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art. 567 depositata dal creditore precedente, consistenti nelle certificazioni ipocatastali estratti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio e Servizio Pubblicità Immobiliare di Latina, copre il ventennio anteriore al pignoramento immobiliare (trascritto a Latina il 01.06.2021) solo per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati censiti nel catasto fabbricati e non sulle risultanze catastali che invece coprono il periodo 29.04.2004 - 01.06.2021 prima della edificazione del fabbricato.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- Proprietà 1/1)

Come precisato, rilevato che il terreno acquistato dalla debitrice è gravato da livello in favore del Comune di , si relaziona che in realtà il diritto vantato da deve riferirsi al solo "diritto di livello" e non alla "piena proprietà".

CONFINI

L'appartamento si distacca verso via , particella , scala condominiale retrostante, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	88,30 mq	104,70 mq	1,00	104,70 mq	2,70 m	Primo
Soffitta	32,65 mq	39,15 mq	0,40	15,66 mq	1,70 m	Secondo
Terrazza - Balconi	54,35 mq	54,35 mq	0,25	13,59 mq	0,00 m	Primo
Balconi	14,20 mq	14,20 mq	0,25	3,55 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				137,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/04/2000 al 28/04/2004	- , Livellaria; - - Concedente:	Catasto Terreni Fg. , Part. Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.03.30 Reddito dominicale € 1,62 Reddito agrario € 2,56
Dal 18/04/2000 al 28/04/2004	- , Livellaria; -	Catasto Terreni Fg. , Part.

	- Concedente;	Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.03.00 Reddito dominicale € 1,62 Reddito agrario € 2,15
Dal 29/04/2004 al 25/10/2022	Livellaria; - , Concedente	Catasto Fabbricati Fg. Part. , Sub. Categoria F3 Piano Primo

I titolari corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

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

Corrispondenza catastale

Premesso che per le unità immobiliari in corso di costruzione non vengono prodotte le planimetrie se non ad ultimazione dei lavori e che il secondo piano (soffitta) non risulta accatastato, per allineare i dati catastali con il lotto così come costituito dall'Esperto, necessita presentare apposita variazione "Docfa" con la causale "sopraelevazione" del piano primo in modo da ricomprendere la soffitta posta al secondo piano.

STATO CONSERVATIVO

All'atto del sopralluogo sia il primo piano (appartamento) che la soffitta (secondo piano) risultavano in corso di costruzione privi di finiture interne ed esterne ed impianti tecnologici.

PARTI COMUNI

Per quanto si evince nell'elaborato planimetrico reso alla costituzione urbana del fabbricato, il lotto in trattazione ha in comune con le altre unità immobiliari del fabbricato l'area di corte distinta con il sub. 4 e la scala esterna identificata con il sub. 5.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si ravvisano apparenti servitù, censi ed usi civici; come già riferito in precedenza il lotto di terreno ove insiste il fabbricato è gravato da livello (affrancabile) in favore del Comune di Lenola.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dall'attenta ricognizione eseguita durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato le seguenti caratteristiche costruttive della palazzina e le finiture e dotazioni proprie dell'unità immobiliare in relazione: - la struttura portante verticali è realizzata in calcestruzzo armato con solai interpiano in latero cemento gettati in opera; la tamponatura esterna è in muratura di laterizi parzialmente intonacata; la copertura è realizzata a tetto con travi e tavolato il legno lamellare ; - entrambi i piani, primo e secondo, sono privi di finiture ed impianti tecnologici.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo tanto il primo piano quanto il secondo piano risultavano nella disponibilità dell'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/2000 al 17/04/2004		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Formia, notaio in			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Latina - Territorio			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Formia			
Dal 18/04/2004 al 25/10/2022	-	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Formia, notaio in			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio di Latina			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio Registro di Formia			
--	--	-------------------------------	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per quanto riguarda la provenienza ventennale, l'Esperto precisa quanto segue:

- Il lotto di terreno già identificato con le particelle e , su cui l'esecutata ebbe ad edificare il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in relazione, è stato acquistato dalla esecutata col richiamato atto apparentemente in piena proprietà dalle signore e ;

- Alle signore detto terreno era pervenuto per atto di donazione per rogito del notaio di Latina , rep. , nel quale si menzione che *"le parti si danno atto che il terreno in località Mandrelle non è gravato da livello a favore del Comune di Lenola..... essendo detto livello cancellato con atti precedenti" senza però indicarne gli estremi di detti titoli"*.

Come risulta dall'attesto rilasciato dal Comune di Lenola su richiesta dell'Esperto, si riferisce che, contrariamente alle sucitate risultanze dell'atto , non risulta avvenuta alcuna affrancazione del livello comunale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 01/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Garanzia mutuo fondiario

Iscritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: € 165.000,00

A favore di

Contro

Note: Detta formalità grava anche sugli altri immobili pignorati in testa all'esecutata

Ipoteca volontaria derivante da Garanzia di Mutuo

Iscritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

A favore di

Contro

Note: Detta formalità grava anche sugli altri immobili pignorati in testa all'esecutata

Ipoteca amministrativa Riscossione derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Latina

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: € 51.354,60

A favore di Equitalia Servizi Riscossione spa

Contro

Note: Detta formalità pregiudizievole grava sugli altri immobili in testa all'esecutata

- **Ipoteca amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: € 54.028,94

A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione

Contro

- **Ipoteca Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito Esecutivo

Iscritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: € 43.237,34

A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione

Contro

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: € 312.000,00

A favore di

Contro

Note: Detta formalità grava anche sugli altri immobili pignorati in testa agli esecutati

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: Detta formalità grava anche sugli altri immobili pignorati in testa all'esecutata DI MANNI Isa e DI MANNO Biagio.

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto accertato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lenola, l'immobile ricade in zona "B1 - Ristrutturazione e Completamento" del vigente strumento urbanistico.

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.

Le unità immobiliari poste al primo piano (appartamento) e secondo piano (soffitta) sono parte di un fabbricato edificato dall'esecutata _____ in forza di Concessione n. _____ rilasciata in data _____ e successivo Permesso di Costruire n. _____ del _____ avente per oggetto l'ampliamento del fabbricato (parte artigianale e parte residenziale) ed il completamento della copertura.

In data _____ la signora _____ presentava Variante in corso d'Opera al Permesso di Costruire n. _____ avente per oggetto l'ampliamento della soffitta con realizzazione di abbaino nel tetto.

Pur avendo eseguito i lavori, il Comune non ha mai rilasciato la richiesta Variante.

Pertanto le difformità accertate in loco rispetto al Permesso n. _____, dovranno essere rimosse in quanto non suscettibili di sanatoria edilizia.

Per quanto riguarda l'ultimazione dell'appartamento e della sovrastante soffitta, atteso che il Permesso di Costruire è scaduto nei tre anni concessi e non prorogato, l'eventuale aggiudicatario potrà richiedere la loro ultimazione, previa rimozione delle opere abusive, con apposita istanza ai sensi della vigente normativa.

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 le unità in trattazioni, essendo in corso di costruzione non è richiesta la sussistenza di APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risulta costituito regolare Condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, presenza di corte pertinenziale esclusiva, 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** - Fabbricato rurale ubicato a Lenola (LT) - Via _____, piano T - 1°- 2°
 Fabbricato rurale disposto ai piani terra, primo e sottotetto, con annessa circostante corte di esclusiva pertinenza edificato in zona periferica rispetto al centro abitato di Lenola, a vocazione prettamente agricola denominata " _____ ", il tutto per una superficie, tra coperta e scoperta, pari a mq. 756 circa. Il piano terra, dal duplice ingresso frontale e laterale, consta di ampio ingresso, disimpegno, quattro vani adibiti a cantina e deposito, sala/pranzo, cucina e bagno, oltre a magazzino avente accesso dall'esterno. A mezzo di comoda scala a due rampe, si accede al primo piano comprendente tre camere da letto, stileria, ripostiglio, bagno e corridoio, oltre al balcone fronte strada ed ampio terrazzo laterale. Sempre a mezzo rampa si accede al piano secondo (sottotetto) non abitabile comunque adibito a deposito in genere, avente un'altezza media di cm. 175 circa
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. _____, Part. _____ Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 70.527,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato rurale Lenola (LT) - Via _____, piano t-1°-2°	235,09 mq	300,00 €/mq	€ 70.527,00	100,00%	€ 70.527,00
				Valore di stima:	€ 70.527,00

Valore di stima: € 70.527,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Lavori per rifacimento falda copertura sul terrazzo primo piano, demolizione manufatto ed aggiornamento catastale	5000,00	€

Valore finale di stima: € 65.527,00

Riguardo alla somma di € 5.000,00 innanzi indicata occorrente per la realizzazione di copertura sul terrazzo laterale, la demolizione del manufatto abusivo e l'aggiornamento catastale, pur nella precipua volontà da parte dell'Esperto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Alla luce di ciò, nell'ambito del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, l'importo economico deve intendersi formulato in termini orientativi e previsionali ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Pertanto è da precisarsi che il valore innanzi indicato può essere soggetto a possibile modificazione ovvero variazione in eccesso o in difetto.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Deposito ubicato a Lenola (LT) - Via _____, piano Seminterrato
 Locale adibito a depositi e magazzini in genere posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza edificato nella zona periferica di Lenola, via _____ (tratto urbano della SS 637) località " _____ ". Accessibile a mezzo di comoda rampa laterale e dalla retrostante scala aperta allo stato grezzo, il piano seminterrato è suddiviso in più ambienti adibiti a locali deposito in genere con due bagni. All'atto del sopralluogo l'immobile risultava momentaneamente adibito ad abitazione di fortuna dei debitori in attesa di completare l'appartamento posto al primo piano.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. _____, Part. _____, Sub. _____, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 36.064,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Deposito Lenola (LT) - Via San Martino s.n.c. , piano Seminterrato	128,80 mq	280,00 €/mq	€ 36.064,00	100,00%	€ 36.064,00
				Valore di stima:	€ 36.064,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Lenola (LT) - Via _____, piano Terra
 Laboratorio artigianale di panificazione con attiguo locale vendita posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza edificato nella zona periferica di Lenola, via _____ (tratto urbano della SS 637) località " _____ ". Accessibile dall'esterno a mezzo di comoda scalinata prospettante sulla via pubblica, e lateralmente dal locale deposito. Si presenta con ampio laboratorio, deposito, locale spogliatorio con bagno e antibagno, e attiguo locale vendita.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. _____, Part. _____, Sub. _____, Categoria C3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 79.060,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale Lenola (LT) - Via s.n.c. , piano Seminterrato	134,00 mq	590,00 €/mq	€ 79.060,00	100,00%	€ 79.060,00
				Valore di stima:	€ 79.060,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** – Appartamento e soffitta ubicato a Lenola (LT) - Via San Martino s.n.c. , piano Primo e Secondo

Appartamento residenziale in corso di costruzione posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza edificato nella zona periferica di Lenola, via (tratto urbano della SS 637) località " ". Accessibile a mezzo di scala aperta in cemento armato, allo stato grezzo, posizionata sul retro del fabbricato. Come si evince dall'elaborato fotografico, l'unità immobiliare de qua si presenta tamponato esternamente, privo di tramezzature, infissi ed impianti tecnologici. Secondo il progetto assentito l'appartamento, dalla superficie utile di mq. 88,30 circa prevede un comodo ingresso, angolo cottura, ampio soggiorno/pranzo, studio, due camere da letto e due bagni, oltre a mq 58,30 circa costituita da ampia superficie balconata fronte strada, balconcino laterale e balcone retrostante. Ai fini della formazione dei lotti, l'Esperto ritiene equo ricomprendere nel lotto 4 anche la sovrastante soffitta con superficie utile di mq. 32,65 circa e mq. 14,20 costituito da un balconcino laterale e balcone retrostante. Allo stato la soffitta (difforme al progetto approvato) non risulta censita, raggiungibile esternamente a mezzo della citata scala grezza.

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

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

Valore di stima del bene: € 41.250,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Lenola (LT) - Via , piano Primo e Secodo	137,50 mq	300,00 €/mq	€ 41.250,00	100,00%	€ 41.250,00
				Valore di stima:	€ 41.250,00

Valore di stima: € 41.250,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizione opere difforme al progetto assentito riguardanti l'ampliamento della soffitta e modifica alla copertura	10000,00	€

Valore finale di stima: € 31.250,00

Riguardo alla somma di € 10.000,00 innanzi indicata occorrente per la demolizione delle opere abusive non suscettibili di sanatoria, pur nella precipua volontà da parte dell'Esperto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Alla luce di ciò, nell'ambito del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, l'importo economico deve intendersi formulato in termini orientativi e previsionali ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Pertanto è da precisarsi che il valore innanzi indicato può essere soggetto a possibile modificazione ovvero variazione in eccesso o in difetto.

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.

Sermoneta, li 29/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Corbi Augusto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo del 24.10.2022
- ✓ N° 2 Altri allegati - LOTTO n. 1 - Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Altri allegati - LOTTO n. 1 - Documentazione catastale (Estratto di mappa, visura storica, planimetria)
- ✓ N° 4 Altri allegati - LOTTO n. 1 - Documentazione urbanistica (Nulla Osta lavori e Concessione Edilizia in Sanatoria n.)
- ✓ N° 5 Altri allegati - LOTTO n. 1 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - LOTTO n. 1 - Attestato di prestazione energetica
- ✓ N° 7 Altri allegati - LOTTO nn. 2 - 3 - 4 - Atto di provenienza e nota trascrizione dante causa della debitrice
- ✓ N° 8 Altri allegati - LOTTO nn. 2 - 3 - 4 - Documentazione catastale (Estratto di mappa, visura storica, planimetria)
- ✓ N° 9 Altri allegati - LOTTO nn. 2 - 3 - 4 - Documentazione urbanistica (Permesso di Costruire n. - Variante sottotetto non approvata - Agibilità forno)

- ✓ N° 10 Altri allegati - LOTTO nn. 2 - 3 - 4 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 11 Altri allegati - LOTTO nn. 2 - 3 - 4 - Attestato sussistenza livelo in favore del Comune di Lenola
- ✓ N° 12 Altri allegati - LOTTO nn. 2 - 3 - 4 - Attestato di prestazione energetica locale forno
- ✓ N° 13 Altri allegati – Prova avvenuta notifica perizia immobiliare alle parti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Lenola (LT) - Via _____, piano T - 1° - 2°.
Fabbricato rurale disposto ai piani terra, primo e sottotetto, con annessa circostante corte di esclusiva pertinenza edificato in zona periferica rispetto al centro abitato di Lenola, a vocazione prettamente agricola denominata " _____ ", il tutto per una superficie, tra coperta e scoperta, pari a mq. 756 circa. Il piano terra, dal duplice ingresso frontale e laterale, consta di ampio ingresso, disimpegno, quattro vani adibiti a cantina e deposito, sala/pranzo, cucina e bagno, oltre a magazzino avente accesso dall'esterno. A mezzo di comoda scala a due rampe, si accede al primo piano comprendente tre camere da letto, stireria, ripostiglio, bagno e corridoio, oltre al balcone fronte strada ed ampio terrazzo laterale. Sempre a mezzo rampa si accede al piano secondo (sottotetto) non abitabile comunque adibito a deposito in genere, avente un'altezza media di cm. 175 circa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. _____, Part. _____, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per quanto accertato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lenola, l'immobile ricade in zona "C2" del vigente strumento urbanistico.

Prezzo base d'asta: € 65.527,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Lenola (LT) - Via _____, piano Seminterrato
Locale adibito a depositi e magazzini in genere posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza edificato nella zona periferica di Lenola, via _____ (tratto urbano della SS 637) località " _____ ". Accessibile a mezzo di comoda rampa laterale e di retrostante scala aperta allo stato grezzo, il piano seminterrato è suddiviso in più ambienti adibiti a locali deposito in genere con due bagni. All'atto del sopralluogo l'immobile risultava momentaneamente adibito ad abitazione di fortuna dei debitori in attesa di completare l'appartamento posto al primo piano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. _____, Part. _____, Sub. _____, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per quanto accertato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lenola, l'immobile ricade in zona "B1 - Ristrutturazione e Completamento" del vigente strumento urbanistico.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Lenola (LT) - Via _____, piano Terra.
Laboratorio artigianale di panificazione con attiguo locale vendita posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza edificato nella zona periferica di Lenola, via _____ (tratto urbano della SS 637) località " _____ ". Accessibile dall'esterno a mezzo di comoda scalinata

prospettante sulla via pubblica, e lateralmente dal locale deposito. Si presenta con ampio laboratorio, deposito, locale spogliatorio con bagno e antibagno, e attiguo locale vendita. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. , Part. , Sub. , Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per quanto accertato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lenola, l'immobile ricade in zona "B1 - Ristrutturazione e Completamento" del vigente strumento urbanistico.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento e soffitta ubicato a Lenola (LT) - Via , piano Primo e Secondo

Appartamento residenziale in corso di costruzione posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza edificato nella zona periferica di Lenola, via S (tratto urbano della SS 637) località ". Accessibile a mezzo di scala aperta in cemento armato, allo stato grezzo, posizionata sul retro del fabbricato. Come si evince dall'elaborato fotografico, l'unità immobiliare de quo si presenta tamponato esternamente, privo di tramezzature, infissi ed impianti tecnologici. Secondo il progetto assentito, l'appartamento, con superficie utile di mq. 88,30 circa prevede un comodo ingresso, angolo cottura, ampio soggiorno/pranzo, studio, due camere da letto e due bagni, oltre a mq 58,30 circa costituita da ampia di superficie balconata fronte strada, balconcino laterale e balcone retrostante. Ai fini della formazione dei lotti, l'Esperto ritiene equo ricomprendere nel lotto 4 anche la sovrastante soffitta dalla superficie utile di mq. 32,65 circa e mq. 14,20 costituito da un balconcino laterale e balcone retrostante. Allo stato la soffitta (difforme al progetto approvato) non risulta censita, raggiungibile esternamente a mezzo della citata scala grezza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. , Part. , Sub. , Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per quanto accertato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lenola, l'immobile ricade in zona "B1 - Ristrutturazione e Completamento" del vigente strumento urbanistico.

Prezzo base d'asta: € 31.250,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 157/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.527,00

Bene N° 1 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Lenola (LT) - Via _____, piano T - 1° - 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. _____, Part. _____, Categoria A3	Superficie	235,09 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo l'immobile è risultato disabitato in uno stato prossimo all'abbandono.		
Descrizione:	Fabbricato rurale disposto ai piani terra, primo e sottotetto, con annessa circostante corte di esclusiva pertinenza edificato in zona periferica rispetto al centro abitato di Lenola, a vocazione prettamente agricola denominata " _____ ", il tutto per una superficie, tra coperta e scoperta, pari a mq. 756 circa. Il piano terra, dal duplice ingresso frontale e laterale, consta di ampio ingresso, disimpegno, quattro vani adibiti a cantina e deposito, sala/pranzo, cucina e bagno, oltre a magazzino avente accesso dall'esterno. A mezzo di comoda scala a due rampe, si accede al primo piano comprendente tre camere da letto, stileria, ripostiglio, bagno e corridoio, oltre al balcone fronte strada ed ampio terrazzo laterale. Sempre a mezzo rampa si accede al piano secondo (sottotetto) non abitabile comunque adibito a deposito in genere, avente un'altezza media di cm. 175 circa		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Lenola (LT) - Via _____, piano Seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. _____, Part. _____, Sub. _____, Categoria C2	Superficie	128,80 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo l'immobile risulta adibito momentaneamente ad abitazione dei debitori con un insufficiente stato manutentivo e conservativo.		
Descrizione:	Locale adibito a depositi e magazzini in genere posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza edificato nella zona periferica di Lenola, via _____ (tratto urbano della SS 637) località " _____ ". Accessibile a mezzo di comoda rampa laterale e di retrostante scala aperta allo stato grezzo, il piano seminterrato è suddiviso in più ambienti adibiti a locali deposito in genere con due bagni. All'atto del sopralluogo l'immobile risultava momentaneamente adibito ad abitazione di		

	fortuna dei debitori in attesa di completare l'appartamento posto al primo piano.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO

LOTTO 3

Bene N° 3 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Lenola (LT) - Via _____, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. _____, Part. _____, Sub. _____, Categoria C3	Superficie	134,00 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo si è accertato un sufficiente stato manutentivo e conservativo.		
Descrizione:	Laboratorio artigianale di panificazione con attiguo locale vendita posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza edificato nella zona periferica di Lenola, via _____ (tratto urbano della SS 637) località "_____". Accessibile dall'esterno a mezzo di comoda scalinata prospettante sulla via pubblica, e lateralmente dal locale deposito. Si presenta con ampio laboratorio, deposito, locale spogliatoio con bagno e antibagno, e attiguo locale vendita.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.250,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Lenola (LT) - Via _____, piano Primo e Secodo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. _____, Part. _____, Sub. _____, Categoria F3	Superficie	137,50 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo sia il primo piano (appartamento) che la soffitta (secondo piano) risultavano in corso di costruzione privi di finiture interne ed esterne ed impianti tecnologici.		
Descrizione:	Appartamento residenziale in corso di costruzione posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza edificato nella zona periferica di Lenola, via _____ (tratto urbano della SS 637) località "_____". Accessibile a mezzo di scala aperta in cemento armato, allo stato grezzo, posizionata sul retro del fabbricato. Come si evince dall'elaborato fotografico, l'unità immobiliare de quo si presenta tamponato esternamente, privo di tramezzature, infissi ed impianti tecnologici. Secondo il progetto assentito l'appartamento, con superficie utile di mq. 88,30 circa, prevede un		

	comodo ingresso, angolo cottura, ampio soggiorno/pranzo, studio, due camere da letto e due bagni, oltre a mq 58,30 circa costituita da ampia di superficie balconata fronte strada, balconcino laterale e balcone retrostante. Ai fini della formazione dei lotti, l'Esperto ritiene equo ricomprendere nel lotto 4 anche la sovrastante soffitta dalla superficie utile di mq. 32,65 circa e mq. 14,20 costituito da un balconcino laterale e balcone retrostante. Allo stato la soffitta (difforme al progetto approvato) non risulta censita, raggiungibile esternamente a mezzo della citata scala grezza.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LENOLA (LT) -
PIANO T-1°-2°**

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Garanzia mutuo fondiario

Iscritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: € 165.000,00

A favore di

Contro

Note: Detta formalità grava anche sugli altri immobili pignorati in testa all'esecutata

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo

Iscritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

A favore di

Contro

Note: Detta formalità grava anche sugli altri immobili pignorati in testa all'esecutata

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

Iscritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: € 312.000,00

A favore di

Contro

Note: Detta formalità grava anche sugli altri immobili pignorati in testa all'esecutata

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: Detta formalità grava anche sugli altri immobili pignorati in testa all'esecutata

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Garanzia mutuo fondiario

Iscritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: € 165.000,00

A favore di

Contro

Note: Detta formalità grava anche sugli altri immobili pignorati in testa all'esecutata

Ipoteca volontaria derivante da Garanzia di Mutuo

Iscritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

A favore di

Contro

Note: Detta formalità grava anche sugli altri immobili pignorati in testa all'esecutata

Ipoteca amministrativa Riscossione derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: € 51.354,60

A favore di Equitalia Servizi Riscossione spa

Contro

Note: Detta formalità pregiudizievole grava sugli altri immobili in testa all'esecutata

- **Ipoteca amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: € 54.028,94

A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione

Contro

- **Ipoteca Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito Esecutivo

Iscritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: € 43.237,34

A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione

Contro

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Latina il 26/10/2021

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: € 312.000,00

A favore di

Contro

Note: Detta formalità grava anche sugli altri immobili pignorati in testa agli esecutati

Trascrizioni

Pignoramento Immobiliare

Trascritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: Detta formalità grava anche sugli altri immobili pignorati in testa all'esecutata

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA
. , PIANO TERRA

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Garanzia mutuo fondiario

Iscritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: € 165.000,00

A favore di

Contro

Note: Detta formalità grava anche sugli altri immobili pignorati in testa

Ipoteca volontaria derivante da Garanzia di Mutuo

Iscritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

A favore di

Contro

Note: Detta formalità grava anche sugli altri immobili pignorati in testa all'esecutata

Ipoteca amministrativa Riscossione derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: € 51.354,60

A favore di Equitalia Servizi Riscossione spa

Contro

Note: Detta formalità pregiudizievole grava sugli altri immobili in testa all'esecutata

- **Ipoteca amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: € 54.028,94

A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione

Contro

- **Ipoteca Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito Esecutivo

Iscritto a Latina il 18/11/2019

Reg. gen. 26035 - Reg. part. 4162

Quota: 1/1

Importo: € 43.237,34

A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione

Contro

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: € 312.000,00

A favore di

Contro

Note: Detta formalità grava anche sugli altri immobili pignorati in testa agli esecutati

Trascrizioni

Pignoramento Immobiliare

Trascritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: Detta formalità grava anche sugli altri immobili pignorati in testa all'esecutata

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Latina il
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 165.000,00
A favore di
Contro
Note: Detta formalità grava anche sugli altri immobili pignorati in testa all'esecutata

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo
Iscritto a Latina il
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di
Contro
Note: Detta formalità grava anche sugli altri immobili pignorati in testa all'esecutata

- **Ipoteca amministrativa Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Latina il
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 51.354,60
A favore di Equitalia Servizi Riscossione spa
Contro
Note: Detta formalità pregiudizievole grava sugli altri immobili in testa all'esecutata

- **Ipoteca amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Latina il
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 54.028,94
A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione
Contro

- **Ipoteca Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito Esecutivo
Iscritto a Latina il
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 43.237,34

A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione

Contro

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: € 312.000,00

A favore di

Contro

Note: Detta formalità grava anche sugli altri immobili pignorati in testa agli esecutati

Trascrizioni

Pignoramento Immobiliare

Trascritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: Detta formalità grava anche sugli altri immobili pignorati in testa all'esecutata