
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Prospero Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 103/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 103/2018 del R.G.E.....	14
Lotto Unico	14

INCARICO

All'udienza del 28/05/2019, il sottoscritto Ing. Di Prospero Simone, con studio in Via Giacomo Leopardi, 61 - 04019 - Terracina (LT), email ing.simonediprospero@gmail.com, PEC simone.diprospero@ingpec.eu, Tel. 0773 725663, Fax 0773 725663, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/09/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lenola (LT) - Via Giulio Abbruzzese n.27, piano T-2

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione di proprietà del **** Omissis **** è composto da un appartamento sito al secondo piano di un immobile a maggior consistenza, da due locali magazzino ed un garage. Gli immobili si trovano in zona decentrata rispetto al centro del comune di Lenola in particolare la Via G. Abbruzzese risulta una traversa della SR637 che attraversa il comune stesso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lenola (LT) - Via Giulio Abbruzzese n.27, piano T-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Gli immobili oggetto dell'esecuzione presentano da parte Comune di Lenola un diritto del concedente.

CONFINI

Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare, dall'esame dell'Estratto di Mappa (Allegato 1) e dalle Planimetrie (Allegato 2) acquisite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio della Provincia di Latina presentano i seguenti confini:

L'appartamento ed i due locali magazzino confinano:

- a sud con la particella [REDACTED] del foglio [REDACTED] intestata a **** Omissis ****;
- a nord con la particella [REDACTED] del foglio [REDACTED] intestata a **** Omissis ****;
- a est con la particella [REDACTED] del foglio [REDACTED] intestata a **** Omissis ****;
- a ovest con la particella [REDACTED] del foglio [REDACTED] intestata a **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,97 mq	116,26 mq	1,00	116,26 mq	2,30 m	2
Terrazza	47,53 mq	49,50 mq	0,20	9,90 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	27,12 mq	29,77 mq	0,25	7,44 mq	0,00 m	
Soffitta	6,24 mq	7,04 mq	0,33	2,32 mq	1,50 m	T
Locale di deposito	9,80 mq	11,94 mq	1,00	11,94 mq	2,50 m	T
Magazzino	9,25 mq	12,30 mq	1,00	12,30 mq	1,80 m	1
Box	9,62 mq	12,30 mq	1,00	12,30 mq	2,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				172,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				172,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il sottoscritto C.T.U. in data 19/12/2019 alle ore 15:30, mediante misuratore laser Leica Disto D5 con portata 200 m e metro snodato tradizionale, utilizzando come riferimento la planimetria catastale degli immobili in esame (Allegato2), si apprestava ad effettuare il rilievo metrico del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione. Il compendio è composto da un appartamento posto al secondo

piano, di un locale deposito posto al piano terra, si un magazzino posto al primo piano di un fabbricato a maggior consistenza di proprietà del sig.**** Omissis **** e di un garage posto al piano terra in posizione distaccata riposto al fabbricato principale. L'immobile insiste su un lotto di terreno identificato al Foglio 15 Particella 1500 (ex 2000) di superficie catastale 640 mq.

L'accesso all'immobile al secondo piano avviene da un scala interna in cemento armato comune a più unità immobiliari con portone esterno avente come civico il numero 29 che si affaccia sulla corte comune come indicato nell'elaborato planimetrico n.6469/95 del 14/12/1995.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1941 al 05/01/1977	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. [REDACTED] Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0 21 37 Reddito dominicale € 7,73 Reddito agrario € 13,24
Dal 05/01/1977 al 16/10/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. [REDACTED] Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0 6 40 Reddito dominicale € 2,31 Reddito agrario € 3,97
Dal 30/06/1987 al 27/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. [REDACTED] Categoria C2 Cl.11, Cons. 22 Superficie catastale 26 mq Rendita € 28,41 Piano T
Dal 30/06/1987 al 27/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. [REDACTED] Categoria A2 Cl.8, Cons. 6,5 Superficie catastale 120 mq Rendita € 587,47 Piano T-2
Dal 14/12/1995 al 27/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. [REDACTED] Categoria C2 Cl.12, Cons. 21 Superficie catastale 25 mq Rendita € 32,54 Piano 1
Dal 14/12/1995 al 27/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. [REDACTED] Categoria C6 Cl.10, Cons. 21 Superficie catastale 25 mq Rendita € 32,54 Piano T

La particella [REDACTED] del Foglio [REDACTED] è stata oggetto di Frazionamento n.2576 in atti dal 20/11/1985 che ha generato la particella [REDACTED]

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	11	22	26 mq	28,41 €	T	
					A2	8	6,5	120 mq	587,47 €	T-2	
					C2	12	21	25 mq	32,54 €	1	
					C6	10	21	25 mq	32,54 €	T	

Corrispondenza catastale

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

A seguito del sopralluogo effettuato si è riscontrata la rispondenza tra le planimetrie (Allegato 2) e le visure (Allegato 7) depositate presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio della provincia di Latina.

PRECISAZIONI

N.D.

PATTI

N.D.

STATO CONSERVATIVO

Il compendio immobiliare dal punto di vista conservativo si presenta in situazioni differenti in relazione alle porzioni di immobile considerate. In particolare, l'appartamento sito al secondo piano si trova in un discreto stato di conservazione anche se risulta, alla data del sopralluogo, privo delle forniture di luce, acqua e gas e pertanto non si è in grado di poter indicare la funzionalità degli impianti esistenti. Il locale deposito, magazzino e box invece si presentano allo stato rustico in quanto risultano carenti di infissi esterni, intonaci sulle pareti e soffitto e della pavimentazione.

PARTI COMUNI

L'immobile a maggior consistenza in cui sono inseriti gli immobili oggetto dell'esecuzione, risulta di proprietà del sig. **** Omissis **** e pertanto non vi sono parti comuni. Qualora si verificasse la cessione di un immobile ad un'altra persona, come riportato nell'elaborato planimetrico n.6469/95 del 14/12/1995 (Allegato 3), la corte indicata con il sub [redacted] della particella [redacted] del foglio [redacted], risulta comune ai sub [redacted].

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione risulta gravato da un diritto di enfiteusi da parte del Comune di Lenola che gli immobili presenta un Diritto del concedente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile di proprietà dell'esecutato, presenta una struttura mista in cemento armato e muratura in blocchi di cemento pieni, con a platea e copertura in latero-cemento a falde con rivestimento in tegole. Le tamponature sono realizzate mediante mattoni forati. Gli infissi esterni sono in legno con zanzare in alluminio dotati di persiane mentre le porte interne sono in legno. I pavimenti sono in marmo ed i rivestimenti dei servizi sono in ceramica. L'impianto elettrico è sottotraccia ed in sufficiente stato di conservazione. L'impianto termico è costituito da una stufa a pellet nell'ingresso e da un camino posizionato nella cucina. Il secondo servizio igienico si trova esterno all'appartamento con accesso sul pianerottolo delle scale interne. L'accesso all'appartamento avviene mediante un portone in alluminio posto sulla corte comune identificato con il civico 29. I balconi dell'appartamento risulta entrambi piastrellati ed in discrete condizioni. Il terrazzo a livello più grande con accesso anch'esso sul pianerottolo delle scale interne, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione. La pavimentazione è assente, il parapetto è privo di rivestimento superiore e l'intonaco dovrebbe essere oggetto di risanamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di Donazione			
Dal 05/01/1977 al 27/01/2020	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notato Mario Lena	05/01/1977	5410	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Latina	02/02/1977	1621	1446
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Forma	21/01/1977	281	68 A

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 27/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 12/04/2007
Reg. gen. 15068 - Reg. part. 5605
Importo: € 101.215,77
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare** derivante da Sentenza n.212/14
Iscritto a Latina il 13/04/2018
Reg. gen. 8682 - Reg. part. 6158
Importo: € 26.341,69
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Le spese per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale si stimano in € 700,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione insiste su una particella di terreno identificata al Foglio [redacted] Particella [redacted] ricadente nella zona classificata secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Lenola in vigore come "Zona B1 - Di Completamento" con i.f. 1,00 mc/mq. L'appartamento identificato al Foglio [redacted] Particella [redacted] sub [redacted] posto al secondo piano è stato realizzato mediante Autorizzazione n.220 del 09/12/1982 insieme alla scala interna di accesso. Successivamente allo stesso sono state apportate modifiche che non state regolarizzate mediante Concessione Edilizia in Sanatoria n.1421 del 25/07/2002. Il locale deposito identificato al Foglio [redacted] Particella [redacted] risulta essere stato edificato con Licenza n.620 del 12/11/1975. Il locale Box identificato al Foglio [redacted] Particella [redacted] sub [redacted] ed il locale Deposito identificato al Foglio [redacted] Particella [redacted] sub [redacted] risultano essere stati oggetto di regolarizzazione mediante Concessione Edilizia in Sanatoria n.1421 del 25/07/2002. Tutti gli immobili risultano sprovvisti del Certificato di Agibilità/Abitabilità.

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. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il compendio immobiliare risulta essere dotato dei seguenti titoli edilizi:

- l'appartamento identificato al Foglio [redacted] Particella [redacted] sub [redacted] posto al secondo piano è stato realizzato mediante Autorizzazione n.220 del 09/12/1982 (Allegato 4) insieme alla scala interna di accesso. Successivamente allo stesso sono state apportate modifiche che non state regolarizzate mediante Concessione Edilizia in Sanatoria n.1421 del 25/07/2002 (Allegato 5). Il locale deposito identificato al Foglio [redacted] Particella [redacted] risulta essere stato edificato con Licenza n.620 del 12/11/1975 (Allegato 6).
- il locale Box identificato al Foglio [redacted] Particella [redacted] sub [redacted] ed il locale Deposito identificato al Foglio [redacted] Particella [redacted] sub [redacted] risultano essere stati oggetto di regolarizzazione mediante Concessione Edilizia in Sanatoria n.1421 del 25/07/2002.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lenola (LT) - Via Giulio Abbruzzese n.27, piano T-2
Il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione di proprietà del **** Omissis **** è composto da un appartamento sito al secondo piano di un immobile a maggior consistenza, da due locali magazzino ed un garage. Gli immobili si trovano in zona decentrata rispetto al centro del comune di Lenola in particolare la Via G. Abbruzzese risulta una traversa della SR637 che attraversa il comune stesso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 100, Categoria C2 - Fg. 10, Part. 100, Sub. 100, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 100, Sub. 100, Categoria C2 - Fg. 10, Part. 100, Sub. 100, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 120.722,00

Valutata la consistenza e lo stato dei luoghi del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione, si è proceduto alla determinazione del valore del bene attraverso:

1) Valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso attraverso la consultazione dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia e la delle agenzie immobiliari della zona di Lenola (LT);

2) Controllo del risultato per via indiretta con una stima per valori unitari effettuata attraverso la consultazione delle banche dati nazionali ed in particolare delle quotazioni immobiliari OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Attraverso la prima metodologia è stato possibile svincolarsi virtualmente dal parere dell'esperto C.T.U., conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad un'analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad esempio:

Scarsità di richieste di acquisto nel Comune di Lenola nella stessa zona di immobili come quello oggetto dell'Esecuzione Immobiliare;

Poca disponibilità di servizi nella zona ove è situato l'immobile;

Riluttanza degli acquirenti a considerare immobili con difformità urbanistiche sulle quali intervenire per la regolarizzare del bene;

Tendenza ad un generale ribasso/stagnazione dei prezzi e dei valori immobiliari date le minori capacità e disponibilità finanziarie possedute dalla popolazione nel periodo attuale.

Con la seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

Al fine di poter regolarizzare il compendio immobiliare in esame, si rendono necessari i seguenti passaggi autorizzativi con oneri e spese professionali indicative e approssimative come da informazioni assunte dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lenola (LT):

Presentazione di Segnalazione Certificata per l'Agibilità degli immobili in oggetto;

Oneri e Diritti Comunali = € 500,00 (Euro Cinquecento/00)

Spese professionali = € 3 000,00 (Euro Tremila/00)

Totale = € 3 500,00 (Euro Tremilacinquecento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Lenola (LT) - Via Giulio Abbruzzese n.27, piano T-2	172,46 mq	700,00 €/mq	€ 120.722,00	100,00%	€ 120.722,00
				Valore di stima:	€ 120.722,00

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.

Terracina, li 12/02/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Prospero Simone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa-Allegato 1 (Aggiornamento al 27/01/2020)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetrie-Allegato 2 (Aggiornamento al 27/01/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico-Allegato 3 (Aggiornamento al 27/01/2020)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Autorizzazione-Allegato 4 (Aggiornamento al 27/01/2020)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria-Allegato 5 (Aggiornamento al 27/01/2020)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure-Allegato 7 (Aggiornamento al 27/01/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza (Aggiornamento al 19/12/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di matrimonio (Aggiornamento al 19/12/2019)
- ✓ N° 4 Foto - Elaborato fotografico (Aggiornamento al 27/01/2020)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Licenza-Allegato 6 (Aggiornamento al 27/01/2020)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lenola (LT) - Via Giulio Abbruzzese n.27, piano T-2
Il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione di proprietà del **** Omissis **** è composto da un appartamento sito al secondo piano di un immobile a maggior consistenza, da due locali magazzino ed un garage. Gli immobili si trovano in zona decentrata rispetto al centro del comune di Lenola in particolare la Via G. Abbruzzese risulta una traversa della SR637 che attraversa il comune stesso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1000, Categoria C2 - Fg. 10, Part. 1000, Sub. 0; Categoria A2 - Fg. 10, Part. 1000, Sub. 0; Categoria C2 - Fg. 10, Part. 1000, Sub. 10, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione insiste su una particella di terreno identificata al Foglio 10 Particella 1000 ricadente nella zona classificata secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Lenola in vigore come "Zona B1 - Di Completamento" con i.f. 1,00 mc/mq. L'appartamento identificato al Foglio 10 Particella 1000 sub 0 posto al secondo piano è stato realizzato mediante Autorizzazione n.220 del 09/12/1982 insieme alla scala interna di accesso. Successivamente allo stesso sono state apportate modifiche che non state regolarizzate mediante Concessione Edilizia in Sanatoria n.1421 del 25/07/2002. Il locale deposito identificato al Foglio 10 Particella 1000 risulta essere stato edificato con Licenza n.620 del 12/11/1975. Il locale Box identificato al Foglio 10 Particella 1000 sub 1 ed il locale Deposito identificato al Foglio 10 Particella 1000 sub 10 risultano essere stati oggetto di regolarizzazione mediante Concessione Edilizia in Sanatoria n.1421 del 25/07/2002. Tutti gli immobili risultano sprovvisti del Certificato di Agibilità/Abitabilità.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 103/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Lenola (LT) - Via Giulio Abbruzzese n.27, piano T-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100 , Part. 100/01 , Categoria C2 - Fg. 100 , Part. 100/02 , Sub. 100/02 , Categoria A2 - Fg. 100 , Part. 100/03 , Sub. 100/03 , Categoria C2 - Fg. 100 , Part. 100/04 , Sub. 100/04 , Categoria C6	Superficie	172,46 mq
Stato conservativo:	Il compendio immobiliare dal punto di vista conservativo si presenta in situazioni differenti in relazione alle porzioni di immobile considerate. In particolare, l'appartamento sito al secondo piano si trova in un discreto stato di conservazione anche se risulta, alla data del sopralluogo, privo delle forniture di luce, acqua e gas e pertanto non si è in grado di poter indicare la funzionalità degli impianti esistenti. Il locale deposito, magazzino e box invece si presentano allo stato rustico in quanto risultano carenti di infissi esterni, intonaci sulle pareti e soffitto e della pavimentazione.		
Descrizione:	Il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione di proprietà del **** Omissis **** è composto da un appartamento sito al secondo piano di un immobile a maggior consistenza, da due locali magazzino ed un garage. Gli immobili si trovano in zona decentrata rispetto al centro del comune di Lenola in particolare la Via G. Abbruzzese risulta una traversa della SR637 che attraversa il comune stesso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		