

# TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tuccinardi Italia, nell'Esecuzione Immobiliare 80/2020 del R.G.E.

contro

~~Fazio Angela~~

~~Codice fiscale: FCLN016011205527~~

~~Via Sassani, 15~~

~~01022 Fondi (LT)~~

~~Nota di Condanna n. 26/06/1900~~



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Lenola (LT) - via passignano, piano T.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, 61, piano 1.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Unità collabente ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, 61, piano 2.....	6
Beni non lottizzati.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Lenola (LT) - via passignano, piano T.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, 61, piano 1.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Unità collabente ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, 61, piano 2.....	6
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Lenola (LT) - via passignano, piano T.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, 61, piano 1.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Unità collabente ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, 61, piano 2.....	7
Confini.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Lenola (LT) - via passignano, piano T.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, 61, piano 1.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Unità collabente ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, 61, piano 2.....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Lenola (LT) - via passignano, piano T.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, 61, piano 1.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Unità collabente ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, 61, piano 2.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Lenola (LT) - via passignano, piano T.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, 61, piano 1.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Unità collabente ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, 61, piano 2.....	10
Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Lenola (LT) - via passignano, piano T.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, 61, piano 1.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Unità collabente ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, 61, piano 2.....	11



Precisazioni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Lenola (LT) - via passignano, piano T.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, 61, piano 1.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Unità collabente ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, 61, piano 2.....	11
Patti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Lenola (LT) - via passignano, piano T.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, 61, piano 1.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Unità collabente ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, 61, piano 2.....	12
Stato conservativo.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Lenola (LT) - via passignano, piano T.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, 61, piano 1.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Unità collabente ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, 61, piano 2.....	12
Parti Comuni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Lenola (LT) - via passignano, piano T.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, 61, piano 1.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Unità collabente ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, 61, piano 2.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Lenola (LT) - via passignano, piano T.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, 61, piano 1.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Unità collabente ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, 61, piano 2.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Lenola (LT) - via passignano, piano T.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, 61, piano 1.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Unità collabente ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, 61, piano 2.....	13
Stato di occupazione.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Lenola (LT) - via passignano, piano T.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, 61, piano 1.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Unità collabente ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, 61, piano 2.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Lenola (LT) - via passignano, piano T.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, 61, piano 1.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Unità collabente ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, 61, piano 2.....	16



Formalità pregiudizievoli.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Lenola (LT) - via passignano, piano T.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, 61, piano 1.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Unità collabente ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, 61, piano 2.....	19
Normativa urbanistica.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Lenola (LT) - via passignano, piano T.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, 61, piano 1.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Unità collabente ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, 61, piano 2.....	21
Regolarità edilizia.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Lenola (LT) - via passignano, piano T.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, 61, piano 1.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Unità collabente ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, 61, piano 2.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Lenola (LT) - via passignano, piano T.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, 61, piano 1.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Unità collabente ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, 61, piano 2.....	23
Stima / Formazione lotto.....	23
riepilogo e bando d'asta.....	33
<b>Lotto Unico -Prezzo base d'asta: € 163.400,00.....</b>	<b>35</b>



## INCARICO

---

All'udienza del 29/09/2022, il sottoscritto Arch. Tuccinardi Italia, con studio in Via Gioiello, 50 - 04026 - Minturno (LT), email tuccinardi.ital@tiscali.it, PEC italia.tuccinardi@archiworldpec.it, Tel. 320 8692717, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Garage/cantina ubicato a Lenola (LT) - via Passignano n.63, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, n.63, piano 1
- **Bene N° 3** - Unità collabente ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, n.63, piano 2

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, PIANO T**

---

L'immobile in oggetto è distinto in catasto fabbricati del Comune di Lenola (LT) al foglio 27, particella 587, sub 1 (piano T, cat C/6) di mq 113, ed ha destinazione garage/cantina è inserito all'interno di un organismo unifamiliare, facente parte del tessuto edilizio extra-urbano, posto in periferia rispetto al Centro Storico e al centro urbano del Comune di Lenola. Il lotto fa parte di un villino composto da tre piani fuori terra: piano terra a uso garage /deposito con ingresso autonomo, primo piano a uso abitativo, secondo piano ad uso abitativo ma al momento in fase di costruzione (allo stato grezzo). Per accedere all'immobile occorre entrare dal cancello principale, il fabbricato a prima vista si presenta trasandato, negletto, non curato in uno stato d'abbandono. Le facciate dell'immobile sono allo stato grezzo in realtà non sono mai state intonacate, lo scheletro della tamponatura è visibile è stato realizzato con pietre di cemento. (vedi docum.fotog allegato 11.) Il balcone a primo piano sono pericolanti e da mettere sicuramente in sicurezza. Gli infissi sono presenti al piano terra e al primo piano, sono in alluminio e sono circondati da ornate di marmo coreno di 3cm. Per accedere al sub preso in considerazione (sub 1) occorre salire due piccoli gradini e ci si ritrova nell'atrio al piano terra, questi è di circa 9 mq, ed è pavimentato con Gres porcellanato. Una volta entrati dal portone principale ci si ritrova in un disimpegno di circa 3 mq, di fronte all'ingresso vi è la scala di collegamento al piano primo, una scala composta da due rampe in cemento armato completamente rivestita in marmo. A sinistra delle scale vi è la porta d'ingresso del garage. Nel garage c'è un bagno di circa 7 mq che ha una finestra che affaccia sulla facciata principale. Il bagno è maiolicato con piastrelle in Gres porcellanato. Di fronte al bagno vi è uno sgabuzzino di circa 7.81 mq. Il garage è di circa 26.7 mq ed ha una porta basculante che permette l'ingresso al garage e non è pavimentato. Di fronte al garage a nord del piano terra vi è la cantina che ha una superficie di circa 30 mq, ed è pavimentata con gres porcellanato. Ma Dopo aver esaminato il fascicolo agli atti, la sottoscritta tramite raccomandata PEC, dava comunicazione alle parti applicando la procedura di rito per fissare l'inizio delle operazioni peritali con il sopralluogo. Quest'ultimo è stato fissato il giorno 21 del mese di Dicembre 2022, alle ore 15:00, in Via Pasignano, n.63, nel Comune di Lenola (LT). Al sopralluogo erano presenti, oltre alla sottoscritta, il custode Avv. Filippo Cosigliani. Durante il sopralluogo si è provveduto ad iniziare il rilievo planimetrico fotografico e topografico di tutto il compendio pignorato viste le dimensioni del lotto.

Alle ore 19:00 la sottoscritta chiudeva il verbale (vedi allegato 2). Nel corso del sopralluogo, condotto



alla presenza dell'avvocato Avv. Filippo Cosigliani nel ruolo di Custode Giudiziario e dell'affittuario Ianuario Carlo, che occupa l'immobile in virtù del contratto di locazione sottoscritto dalle parti in data 27/05/2016 (registrato presso l'Agenzia delle entrate), ho raccolto la documentazione fotografica (vedi allegato 11) ed ho eseguito il rilievo sia metrico che tecnico-qualitativo dell'unità immobiliare. I risultati metrici del rilievo sono rappresentati graficamente nella documentazione allegata (vedi allegato 7), dove si può osservare la variazione catastale da me effettuata per garantire la vericità dello stato dei luoghi. Nel rilievo si è potuta accertare una difformità planimetrica distributiva dell'unità immobiliare rispetto alle planimetrie che erano depositate all'Agenzia del Territorio, ad oggi sono state aggiornate con DOCFA. La conformazione geometrica del villino, inoltre, esclude la possibilità di più lotti pertanto in quanto bene non divisibile si propone la formazione di un unico lotto. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il fabbricato è circondato da adiacente terreno adibito a verde e parcheggi, è sito nel Comune di Lenola, strada Passignano, distinto in catasto fabbricati del Comune di Lenola al foglio 27, particella 587, sub. 1, C/6, di mq 119, PT, con annessa corte esclusiva di mq 1345;

## BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, 61, PIANO 1

Immobile distinto in catasto fabbricati del Comune di Lenola al foglio 27, particella 587, sub 2 (piano 1, cat A/2) di mq 142 ed ha destinazione per civile abitazione è inserito all'interno di un organismo unifamiliare, facente parte del tessuto edilizio extra-urbano, posto in periferia rispetto al Centro Storico e al centro urbano del Comune di Lenola. Il lotto fa parte di un villino composto da tre piani fuori terra: piano terra a uso garage /deposito con ingresso autonomo, primo piano a uso abitativo, secondo piano ad uso abitativo ma al momento in fase di costruzione (allo stato grezzo). Per accedere all'immobile occorre entrare dal cancello principale, il fabbricato a prima vista si presenta trasandato, negletto, non curato in uno stato d'abbandono. Le facciate dell'immobile sono allo stato grezzo in realtà non sono mai state intonacate, lo scheletro della tamponatura è visibile è stato realizzato con pietre di cemento. (vedi docum.fotog allegato 11). Il balcone a primo piano sono pericolanti e da mettere sicuramente in sicurezza. Gli infissi sono presenti al piano terra e al primo piano, sono in alluminio e sono circondati da ornate di marmo coreno di 3cm. Per accedere al sub preso in considerazione (sub 2) occorre salire due piccoli gradini e ci si ritrova nell'atrio al piano terra, questi è di circa 9 mq, ed è pavimentato con Gres porcellanato. Una volta entrati dal portone principale ci si ritrova in un disimpegno di circa 3 mq, di fronte all'ingresso vi è la scala di collegamento al piano primo, una scala composta da due rampe in cemento armato completamente rivestita in marmo. Salendo al piano primo ci si ritrova in un pianerottolo di smonto ove c'è il portone d'ingresso all'appartamento. Entrando nell'appartamento vi è un corridoio a C. Il corridoio è pavimentato con piastrelle di Gres porcellanato ed è intonacato con intonaco civile. All'estremità del prospetto nord vi è l'ingresso alla camera da letto, che è di circa 12 mq, ed ha una finestra che affaccia sul prospetto nord. Dopo la camera da letto vi è il bagno di circa 6 mq, è piastrellato con mattonelle in gres porcellanato, affianco vi è la cucina soggiorno di circa 30 mq.

La stanza che fiancheggia la cucina a sud è un'altra camera da letto molto grande circa 17 mq, che affaccia sul balcone che circonda la camera e la cucina formando una L al piano primo. Il balcone è piastrellato ma presenta problemi statici e quindi strutturali, attualmente è inagibile e si deve mettere in sicurezza. Tra la scala e la camera da letto vi è il bagno di circa 6mq, che è piastrellato e maiolicato. Tutto l'appartamento è intonacato con intonaco civile. Gli impianti dell'appartamento non sono di ultima generazione e andrebbero rivisitati, non esistono certificazioni né elettrica né idraulica in possesso degli affittuari, e nemmeno negli incartamenti depositati presso il Comune di Lenola. Dopo aver esaminato il fascicolo agli atti, la sottoscritta tramite raccomandata PEC, dava comunicazione alle parti applicando la procedura di rito per fissare l'inizio delle operazioni peritali con il sopralluogo. Quest'ultimo è stato fissato il giorno 21 del mese di Dicembre 2022, alle ore 15:00, in Via Passignano, n.63, nel Comune di Lenola (LT). Al sopralluogo erano presenti, oltre alla sottoscritta, il custode Avv. Filippo Cosigliani. Durante il sopralluogo si è provveduto ad iniziare il rilievo planimetrico fotografico e topografico di tutto il compendio pignorato viste le dimensioni del lotto.



Alle ore 19:00 la sottoscritta chiudeva il verbale (vedi allegato 2). Nel corso del sopralluogo, condotto alla presenza dell'avvocato Avv.Filippo Cosigliani nel ruolo di Custode Giudiziario e dell'affittuario Ianuario Carlo, che occupa l'immobile in virtù del contratto di locazione sottoscritto dalle parti in data 27/05/2016 (registrato presso l'Agenzia delle entrate), ho raccolto la documentazione fotografica (vedi allegato 11) ed ho eseguito il rilievo sia metrico che tecnico-qualitativo dell'unità immobiliare. I risultati metrici del rilievo sono rappresentati graficamente nella documentazione allegata (vedi allegato 7), dove si può osservare la variazione catastale da me effettuata per garantire la vericità dello stato dei luoghi. Nel rilievo si è potuta accertare una difformità planimetrica distributiva dell'unità immobiliare rispetto alle planimetrie che erano depositate all'Agenzia del Territorio, ad oggi sono state aggiornate con DOCFA. La conformazione geometrica del villino, inoltre, esclude la possibilità di più lotti pertanto in quanto bene non divisibile si propone la formazione di un unico lotto. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il fabbricato è circondato da adiacente terreno adibito a verde e parcheggi, è sito nel Comune di Lenola, strada Passignano, distinto in catasto fabbricati del Comune di Lenola al foglio 27, particella 587, sub. 1, C/6, di mq 119, PT, con annessa corte esclusiva di mq 1345; Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, 61, PIANO 2**

Immobile distinto in catasto fabbricati del Comune di Lenola al foglio 27, particella 587, sub (piano 2, cat F/4 di mq 113

IL SUB 3 È ALLO STATO GREZZO E' STATO SOLO TAMPONATO CON PIETRE DI CEMENTO NON E' ACCESSIBILE DALLA SCALA INTERNA DEL FABBRICATO, CI SI PUO ACCEDERE CON UNA SCALA MOBILE DALL'ESTERNO, NON HA IMPIANTI NE PREDISPOSIZIONI FATTE. IL PAVIMENTO E' ALLO STATO GREZZO E NON VI SONO TAMPONATURE INTERNE LO SPAZIO INTERNO NON E' STATO SUDDIVISO.

**LOTTO UNICO**

**Il lotto è formato dai seguenti beni:**

- **Bene N° 1** - Garage/cantina ubicato a Lenola (LT) - via Passignano, n.63 piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, n.63, piano 1
- **Bene N° 3** - Unità collabente ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, n.63, piano 2



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, PIANO T

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione catastale è stata integrata e sono state modifica le planimetrie catastali e sono state integrate anche le ispezioni ipotecarie sono state scaricate dal CTU quelle aggiornate.

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, 61, PIANO 1

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione catastale è stata integrata e sono state modifica le planimetrie catastali e sono state integrate anche le ispezioni ipotecarie sono state scaricate dal CTU quelle aggiornate.

### BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, 61, PIANO 2

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione catastale è stata integrata e sono state modifica le planimetrie catastali e sono state integrate anche le ispezioni ipotecarie sono state scaricate dal CTU quelle aggiornate.

## TITOLARITÀ

---

### BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, PIANO T

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

- **Fasolo Angelo**  
**Codice Fiscale: 02119010015**  
**Via S. Giovanni 15**  
**01102 LENOLA (LT)**  
**Nota di trascrizione n. 20/100/2015**

Sulla base della documentazione presente agli atti e da quella reperita si evince che il debitore esecutato Fasolo Angelo è il proprietario dell'immobile oggetto della perizia e gode di diritti di piena proprietà in ragione dell'intero 1/1 sull'immobile distinto in catasto fabbricati del Comune di Lenola al foglio 27, particella 587, sub. 1, C/6, di mq 119, PT, con annessa corte esclusiva di mq 1345;

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, 61, PIANO 1

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





- ~~Fasolo Angelo (Proprietà 1/1)~~  
~~Catasto Fabbricati - FSL NCL 60120750~~  
~~Via Passignano, 61~~  
~~011022 - Frosinone (FR)~~  
~~Nata a Lenola il 26/06/1950~~

Sulla base della documentazione presente agli atti e da quella reperita si evince che il debitore esecutato Fasolo Angelo è il proprietario dell'immobile oggetto della perizia e gode di diritti di piena proprietà in ragione dell'intero 1/1 sull'immobile distinto in catasto fabbricati del Comune di Lenola al foglio 27, particella 587, sub. 2, categoria A/2, classe 8, consistenza 6.5 vani;

**BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, 61, PIANO 2**

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

- ~~Fasolo Angelo (Proprietà 1/1)~~  
~~Catasto Fabbricati - FSL NCL 60120750~~  
~~Via Passignano, 61~~  
~~011022 - Frosinone (FR)~~  
~~Nata a Lenola il 26/06/1950~~

Sulla base della documentazione presente agli atti e da quella reperita si evince che il debitore esecutato Fasolo Angelo è il proprietario dell'immobile oggetto della perizia e gode di diritti di piena proprietà in ragione dell'intero 1/1 sull'immobile distinto in catasto fabbricati del Comune di Lenola al foglio 27, particella 587, sub. 3, categoria F/4,;

**CONFINI**

---

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, PIANO T**

l'immobile confina a nord con cortile interno adibito a giardino a est con strada comunale, a sud con cortile interno adibito a parcheggio.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, 61, PIANO 1**

l'immobile confina a nord con cortile interno adibito a giardino a est con strada comunale, a sud con cortile interno adibito a parcheggio.



**BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, 61, PIANO 2**

l'immobile confina a nord con cortile interno adibito a giardino a est con strada comunale a sud con cortile interno adibito a parcheggio.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	95,00 mq	113,00 mq	0,20	25,80 mq	3,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				25,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, 61, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	134,00 mq	142,00 mq	0,50	71,00 mq	2,90 m	primo
Totale superficie convenzionale:				71,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, 61, PIANO 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	134,00 mq	134,00 mq	0,50	67,00 mq	2,90 m	2
Totale superficie convenzionale:				67,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	67,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 29/03/1990	[REDACTED] CF [REDACTED] (K) [REDACTED] il [REDACTED] dall'impianto al 15/03/1990 Diritto di: Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 587, Sub. 1 Categoria C6 Cl.11, Cons. 95 mq Rendita € 176,63 Piano terra
Dal 29/03/1989 al 26/02/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 587, Sub. 1 Categoria C6 Cl.11, Cons. 95 mq Superficie catastale 113 mq Rendita € 176,63 Piano terra

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, 61, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 29/03/1990	[REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 587, Sub. 2 Categoria A2 Cl.8, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 142 mq Rendita € 587,47 Piano primo
Dal 29/03/1990 al 26/02/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 587, Sub. 2 Categoria A2 Cl.8, Cons. 6.5 vani Superficie catastale 142 mq Rendita € 587,47 Piano primo

IL TITOLARE CATASTALE CORRISPONDE A QUELLO REALE.



**BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, 63, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 29/03/1990	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 587, Sub. 3 Categoria F4
Dal 29/03/1989 al 26/02/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 587, Sub. 3 Categoria F4

IL TITOLARE CATASTALE CORRISPONDE A QUELLO REALE.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	587	1		C6	11	95 mq	113 mq	176,63 €	terra	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste ad oggi la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti grazie alla variazione effettuata dal CTU 11/04/2023 prot LT0024172; (vedi allegato 7)

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	587	2		A2	8	6.5 VANI	142 mq	587,47 €	PRIMO	

**Corrispondenza catastale**



Sussiste ad oggi la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti grazie alla variazione effettuata dal CTU 11/04/2023 prot LT0024172; (vedi allegato 7)

**BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, 63, PIANO 2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	587	3		F4						

**PATTI**

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, PIANO T**

RISULTA UN CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO, TRA IL **SIGNOR [REDACTED]** (PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE) E IL **SIGNOR [REDACTED]** (AFFITTUARIO) IL CONTRATTO E' STATO REGISTRATO PRESSO AGENZ. ENTRATE IL 27.05.2016 AL N.1887 (vedi allegato 9)

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, PIANO 1**

RISULTA UN CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO, TRA IL **SIGNOR [REDACTED]** (PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE) E IL **SIGNOR [REDACTED]** (AFFITTUARIO) IL CONTRATTO E' STATO REGISTRATO PRESSO AGENZ. ENTRATE IL 27.05.2016 AL N.1887 (vedi allegato 9)

**BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, PIANO 2**

RISULTA UN CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO, TRA IL **SIGNOR [REDACTED]** (PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE) E IL **SIGNOR [REDACTED]** (AFFITTUARIO) IL CONTRATTO E' STATO REGISTRATO PRESSO AGENZ. ENTRATE IL 27.05.2016 AL N.1887 (vedi allegato 9)

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, PIANO T**

Il garage e la cantina si trovano in uno stato di abbandono e necessitano di manutenzione.



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, PIANO 1**

L'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO NECESSITA DI MANUTENZIONE ORDINARIA, MENTRE I BALCONI NECESSITANO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, DEVONO ESSERE MESSI IN SICUREZZA.

**BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, 61, PIANO 2**

IL SUB 3 POSTO AL PIANO SECONDO NECESSITA DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, E IL TETTO SOVRASTANTE NECESSITA DI RIPARAZIONI.

#### PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, PIANO T**

non ci sono parti comuni.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, 61, PIANO 1**

NON VI SONO PARTI IN COMUNE

**BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, 61, PIANO 2**

NON VI SONO PARTI COMUNI.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, 61, PIANO T**

Non ci sono servitù.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, 61, PIANO 1**

Non ci sono servitù.

**BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, 61, PIANO 2**

Non ci sono servitù.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, PIANO T**



il complesso immobiliare costituisce un unico fabbricato che si sviluppa su tre piani, piano terra, piano primo e piano secondo. La copertura del piano secondo è stata realizzata direttamente con un solaio latero cementizio opportunamente inclinato in opera. Tutte le strutture portanti sono state realizzate in muratura di blocchetti di cls. Pieni squadrati a cemento armato. I solai sono del tipo in latero cemento, dell'altezza di cm 16 oltre 4cm. di caldana. Gli sbalzi sono misti in latero cemento ed in cemento armato. La copertura, come già detto è in latero cemento. Le fondazioni sono del tipo continue a sacco con sovrastante cordolo in C.A. Gli infissi sono in alluminio, gli intonaci sono stati realizzati per civile abitazione secondo la normativa vigente. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato e gli impianti sono non di ultima generazione difatti non vi è alcuna certificazione e sono in uno stato di incerto funzionamento. La casa ha bisogno di manutenzione, i balconi al piano primo sono inaccessibile e pericolosi a livello statico. Le facciate dell'immobile sono senza intonaco e i canali per la dispersione delle acque meteoriche sono fatiscenti.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, 61, PIANO 1**

il complesso immobiliare costituisce un unico fabbricato che si sviluppa su tre piani, piano terra, piano primo e piano secondo. La copertura del piano secondo è stata realizzata direttamente con un solaio latero cementizio opportunamente inclinato in opera. Tutte le strutture portanti sono state realizzate in muratura di blocchetti di cls. Pieni squadrati a cemento armato. I solai sono del tipo in latero cemento, dell'altezza di cm 16 oltre 4cm. di caldana. Gli sbalzi sono misti in latero cemento ed in cemento armato. La copertura, come già detto è in latero cemento. Le fondazioni sono del tipo continue a sacco con sovrastante cordolo in C.A. Gli infissi sono in alluminio, gli intonaci sono stati realizzati per civile abitazione secondo la normativa vigente. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato e gli impianti sono non di ultima generazione difatti non vi è alcuna certificazione e sono in uno stato di incerto funzionamento. La casa ha bisogno di manutenzione, i balconi al piano primo sono inaccessibile e pericolosi a livello statico. Le facciate dell'immobile sono senza intonaco e i canali per la dispersione delle acque meteoriche sono fatiscenti.

#### **BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, 61, PIANO 2**

il complesso immobiliare costituisce un unico fabbricato che si sviluppa su tre piani, piano terra, piano primo e piano secondo. La copertura del piano secondo è stata realizzata direttamente con un solaio latero cementizio opportunamente inclinato in opera. Tutte le strutture portanti sono state realizzate in muratura di blocchetti di cls. Pieni squadrati a cemento armato. I solai sono del tipo in latero cemento, dell'altezza di cm 16 oltre 4cm. di caldana. Gli sbalzi sono misti in latero cemento ed in cemento armato. La copertura, come già detto è in latero cemento. Le fondazioni sono del tipo continue a sacco con sovrastante cordolo in C.A. Gli infissi sono in alluminio, gli intonaci sono stati realizzati per civile abitazione secondo la normativa vigente. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato e gli impianti sono non di ultima generazione difatti non vi è alcuna certificazione e sono in uno stato di incerto funzionamento. La casa ha bisogno di manutenzione, i balconi al piano primo sono inaccessibile e pericolosi a livello statico. Le facciate dell'immobile sono senza intonaco e i canali per la dispersione delle acque meteoriche sono fatiscenti.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, PIANO T**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/05/2016
- Scadenza contratto: 01/01/2024

***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 450,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 450,00

il signore che occupa il garage ha il contratto d'affitto

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, 61, PIANO 1**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/05/2016
- Scadenza contratto: 01/01/2024

***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 450,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 450,00





BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, 61, PIANO 2

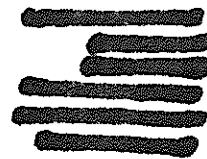
L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/05/2016
- Scadenza contratto: 01/01/2024

#### Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00



Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 450,00

**Il canone di locazione mensile è COMPLESSIVO SU TUTTI E TRE I SUB (vedi contratto) di : € 450,00 per tutti e tre.**

#### PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/1990	[REDACTED] [REDACTED], il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Guido Fucillo	29/03/1990	33742	11334
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Formia		[REDACTED]	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

l'atto di donazione del padre verra' inserito come allegato.(allegato 11)

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, 61, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/1990	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Guido Fuccillo		33742	11334
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Formia			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.(allegato 11)

**BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, 61, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/1990	[REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GUIDO FUCCILLO		33742	11334
		Trascrizione			





Quota: 1/1

Importo: € 9.150,00

A favore di ~~CONCESSIONE TRIBUTI COME DILAZIONE~~

Contro ~~F. ANGIOLA~~

Formalità a carico dell'acquirente

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a LATINA il 02/10/2007

Reg. gen. 34638 - Reg. part. 11200

Quota: 1/1

Importo: € 140.000,00

A favore di ~~BANCA POPOLARE DI FONDI, SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA~~

Contro ~~F. ANGIOLA~~

Formalità a carico dell'acquirente

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a LATINA il 18/12/2009

Reg. gen. 32812 - Reg. part. 7102

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di ~~BANCA POPOLARE DI FONDI, SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA~~

Contro ~~F. ANGIOLA~~

Formalità a carico dell'acquirente

#### Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a LATINA il 06/03/2020

Reg. gen. 5451 - Reg. part. 3925

Quota: 1/1

A favore di ~~BANCA POPOLARE DI FONDI, SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA~~

Contro ~~F. ANGIOLA~~

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, 61, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Latina il 20/09/2007

Reg. gen. 22920 - Reg. part. 3511

Quota: 1/1

Importo: € 85.000,00

A favore di ~~BANCA POPOLARE DI FONDI, SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA~~

Contro ~~F. ANGIOLA~~

Formalità a carico dell'acquirente



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a LATINA il 17/12/2004  
Reg. gen. 38230 - Reg. part. 11077  
Quota: 1/1  
Importo: € 130.000,00  
A favore di ~~BANCA POPOLARE DI FONDI, SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA~~  
Contro ~~Fasolo Angelo~~  
~~Formalità a carico dell'acquirente~~
- **IPOTECA LEGALE** derivante da SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. DI LATINA  
Iscritto a LATINA il 22/12/2004  
Reg. gen. 38801 - Reg. part. 11190  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.150,00  
A favore di ~~SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. DI LATINA~~  
Contro ~~Fasolo Angelo~~  
~~Formalità a carico dell'acquirente~~
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a LATINA il 02/10/2007  
Reg. gen. 34638 - Reg. part. 11200  
Quota: 1/1  
Importo: € 140.000,00  
A favore di ~~BANCA POPOLARE DI FONDI, SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA~~  
Contro ~~Fasolo Angelo~~  
~~Formalità a carico dell'acquirente~~
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a LATINA il 18/12/2009  
Reg. gen. 32812 - Reg. part. 7102  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di ~~BANCA POPOLARE DI FONDI, SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA~~  
Contro ~~Fasolo Angelo~~  
~~Formalità a carico dell'acquirente~~

#### Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**  
Trascritto a LATINA il 06/03/2020  
Reg. gen. 5451 - Reg. part. 3925  
~~Quota: 1/1~~  
A favore di ~~BANCA POPOLARE DI FONDI, SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA~~  
Contro ~~Fasolo Angelo~~

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, 61, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Latina il 20/09/2002  
Reg. gen. 22920 - Reg. part. 3511  
Quota: 1/1  
Importo: € 85.000,00  
A favore di **BANCA POPOLARE DI FONDI, SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA**  
Contro **F. Schiavone**  
Formalità a carico dell'acquirente
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a LATINA il 17/12/2004  
Reg. gen. 38230 - Reg. part. 11077  
Quota: 1/1  
Importo: € 130.000,00  
A favore di **BANCA POPOLARE DI FONDI, SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA**  
Contro **F. Schiavone**  
Formalità a carico dell'acquirente
- **IPOTECA LEGALE** derivante da SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. DI LATINA  
Iscritto a LATINA il 22/12/2004  
Reg. gen. 38801 - Reg. part. 11190  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.150,00  
A favore di **SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. DI LATINA**  
Contro **F. Schiavone**  
Formalità a carico dell'acquirente
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a LATINA il 02/10/2007  
Reg. gen. 34638 - Reg. part. 11200  
Quota: 1/1  
Importo: € 140.000,00  
A favore di **BANCA POPOLARE DI FONDI, SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA**  
Contro **F. Schiavone**  
Formalità a carico dell'acquirente
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a LATINA il 18/12/2009  
Reg. gen. 32812 - Reg. part. 7102  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di **BANCA POPOLARE DI FONDI, SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA**  
Contro **F. Schiavone**  
Formalità a carico dell'acquirente

#### Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**  
Trascritto a LATINA il 06/03/2020  
Reg. gen. 5451 - Reg. part. 3925  
Quota: 1/1



A favore di ~~SAVOIA POPOLARE DI CANTU' SOCIETA' AL COOPERATIVA RESPONSABILITA' ITALI LIMITATA~~  
Contro ~~Angelo~~

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, PIANO T**

Il Comune di Lenola (LT) e' provvisto di strumento urbanistico generale approvato con delibera di Giunta Regionale n. 8749 del 24/10/1995 e successiva variante.

Nella zonizzazione del PRG vigente l'edificio ricade in zona "Agricola E-3".

L'abuso è stato regolamentato dal rilascio da parte del Comune di Lenola (LT) della Concessione Edilizia in Sanatoria n.868 del 02/06/1995 con l'applicazione della legge 28 febbraio 1995 n.47 (vedi allegato4)

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, 61, PIANO 1**

Il Comune di Lenola (LT) e' provvisto di strumento urbanistico generale approvato con delibera di Giunta Regionale n. 8749 del 24/10/1995 e successiva variante.

Nella zonizzazione del PRG vigente l'edificio ricade in zona "Agricola E-3".

L'abuso è stato regolamentato dal rilascio da parte del Comune di Lenola (LT) della Concessione Edilizia in Sanatoria n.868 del 02/06/1995 con l'applicazione della legge 28 febbraio 1995 n.47 (vedi allegato4)

### **BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, 61, PIANO 2**

Il Comune di Lenola (LT) e' provvisto di strumento urbanistico generale approvato con delibera di Giunta Regionale n. 8749 del 24/10/1995 e successiva variante.

Nella zonizzazione del PRG vigente l'edificio ricade in zona "Agricola E-3".

L'abuso è stato regolamentato dal rilascio da parte del Comune di Lenola (LT) della Concessione Edilizia in Sanatoria n.868 del 02/06/1995 con l'applicazione della legge 28 febbraio 1995 n.47 (vedi allegato 4)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, PIANO T**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è stata realizzata tra 1967/1977. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. (vedi allegato 4)

Dopo attente ricerche, eseguite unitamente al personale tecnico dell'Ufficio, si è potuto accertare che, per la costruzione del immobile in oggetto, risultavano essere state rilasciate al sign.Umbero Fasolo diverse Concessioni Edilizie e/o Permessi di Costruire, ed in particolare:

- Concessione edilizia in Sanatoria n.868, del 02/06/1995 rilasciata dal Comune di Lenola.
- Concessione per eseguire attivita' edilizia o trasformazione urbanistica N.1416/02.



- Infine, per quanto è stato possibile, accertare risulta essere stato rilasciato un Certificato di Idoneità statica (art.n.35 legge 47/85 e D.M. LL.PP.15.05.85) sul fabbricato di civile abitazione.

#### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- 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 LA CORRISPONDENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI E L' ULTIMO PROGETTO PRESENTATO AL COMUNE.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, 61, PIANO 1**

Dopo attente ricerche, eseguite unitamente al personale tecnico dell'Ufficio, si è potuto accertare che, per la costruzione del immobile in oggetto, risultavano essere state rilasciate al sign.Umbero Fasolo diverse Concessioni Edilizie e/o Permessi di Costruire, ed in particolare:

- Concessione edilizia in Sanatoria n.868, del 02/06/1995 rilasciata dal Comune di Lenola.
- Concessione per eseguire attività edilizia o trasformazione urbanistica N.1416/02.
- Infine, per quanto è stato possibile, accertare risulta essere stato rilasciato un Certificato di Idoneità statica (art.n.35 legge 47/85 e D.M. LL.PP.15.05.85) sul fabbricato di civile abitazione.

#### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.(vedi allegato 4)
- 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.





**BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, 61, PIANO 2**

Dopo attente ricerche, eseguite unitamente al personale tecnico dell'Ufficio, si è potuto accertare che, per la costruzione del immobile in oggetto, risultavano essere state rilasciate al sign.Umbero Fasolo diverse Concessioni Edilizie e/o Permessi di Costruire, ed in particolare:

- Concessione edilizia in Sanatoria n.868, del 02/06/1995 rilasciata dal Comune di Lenola.
- Concessione per eseguire attività edilizia o trasformazione urbanistica N.1416/02.
- Infine, per quanto è stato possibile, accertare risulta essere stato rilasciato un Certificato di Idoneità statica (art.n.35 legge 47/85 e D.M. LL.PP.15.05.85) sul fabbricato di civile abitazione.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, 61, PIANO 1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LENOLA (LT) - VIA PASSIGNANO, 61, PIANO 2**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Trattandosi di un villino unifamiliare con un unico appartamento abitativo si propone un unico lotto vendibile non divisibile

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

STIMA DEI BENI IMMOBILI

Considerazione in merito alla determinazione del valore di mercato dell'immobile

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima va osservato preliminarmente che il mercato immobiliare degli edifici civili ubicati in un contesto urbano e generalmente caratterizzato da un esiguo numero di transazioni.

La scarsità di compravendite immobiliari avente ad oggetto immobili simili a quello per cui è redatta la perizia implica che la stima non può essere redatta in base al solo criterio di valore di mercato (per la scarsità di valori storici di confronto), ma anche facendo riferimento al metodo di stima del valore di riproduzione deprezzato che tenga conto del più probabile valore di fabbricati, considerati in cattive condizioni manutentive e conservative, al quale vengo applicati i vari coefficienti correttivi.

Al valore (€/mq), ottenuto attraverso puntuali e scrupolose indagini di mercato per beni simili, posto a base della valutazione dell'immobile facente parte del fabbricato di civile abitazione si applicheranno coefficienti moltiplicatori che tengono conto:

- della vetusta dell'immobile;
- dello stato di manutenzione e conservazione;
- della funzionalità e localizzazione



Nel caso in esame, trattandosi di un fabbricato di civile abitazione, con all' interno una utilizzazione diversa dello stesso, in quanto parte dell' immobile è utilizzato per, garage e cantina, ed al primo piano civile abitazione, al secondo piano in fase di realizzazione, il valore dell'immobile verterà ragguagliato ad un valore che terrà conto di tali diversità.

## CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Il primo passo verso la formazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

L'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di costo;

L'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore, di scuola anglosassone deriva dall'attuazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come la compravendita di immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi :

- La metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene



da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici, pluriparametrici);

- le metodologie indirette, attuata attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e secondo alcuni autori, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

E' appena il caso di sottolineare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera significativa la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'area di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle camere di commercio, ecc), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

PROCEDURA DI STIMA utilizzati per il caso di specie.

Per quanto sopra descritto e per quanto su evidenziate, di seguito la sottoscritta procederà ad effettuare due distinte analisi di stima, che tengano conto delle diversità delle metodologie utilizzate per la determinazione dei relativi valori, ed in fine procedere all'individuazione del valore di mercato, corrispondente alla media dei due valori di stima predette, che costituirà il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.

#### A) STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il metodo così detto "comparativo" consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'immobile stesso; il procedimento che verrà impiegato in questo caso, nell'applicazione del



metodo estimativo, è il così detto procedimento sintetico. Esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare. La stima sintetica consiste nella determinazione del valore di un'area o di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazione o valutazione di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: "un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo d'acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità". Deve essere compiuta attraverso rilevazioni del mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopra citati in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono positivamente o negativamente, sui valori dei terreni e immobili oggetto di compravendita come le dimensioni e la conformazione del lotto, lo stato degli immobili, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o e elementi di disturbo.

Nella formazione del giudizio di stima si è tenuto conto, in qualità di fonti dirette, delle informazioni e dei dati ricavati sia da colloqui con personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari nella zona) sia dalle riviste immobiliari, e dai relativi siti internet, che analizzano il mercato immobiliare locale e consultano le quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del territorio riferiti ad immobili appartenenti alla zona E (agricola) a del Comune di Lenola.

Dall'analisi del mercato immobiliare si è dunque riscontrato un netto calo nella realizzazione della costruzione di immobili simili a quello oggetto della presente perizia data anche l'impossibilità di costruire fabbricati di civile abitazione in zona Agricola.

Ai dati così rilevati vengono poi applicati dei moltiplicatori; questi hanno lo scopo di "correggere" il valore medio riducendo o aumentandolo in funzione delle caratteristiche peculiari che riguardano il caso concreto. Elemento di scostamento dalla media può essere rappresentato dall'età, dallo stato di conservazione, dai materiali.

I beni immobili di proprietà del sign. Angelo Fasolo che formano il fabbricato in oggetto, sono siti nel Comune di Lenola via Passignano.



L'immobile è servito da una viabilità non collegata bene con il centro del paese, è posto in una zona periferica e rurale dove le strade non sono delle migliori condizioni carrabili; e gli immobili in oggetto non risultano di recente realizzazione in quanto sono stati realizzati alla fine degli anni 70 e parte nell'anno 2002; dato che nel fabbricato di civile abitazione coesistono ambienti di diverso utilizzo e manufatti di diversa costruzione, si è scelto di calcolare il prezzo unitario al metro quadro.

Il valore di stima ( $V_s$ ), eseguito con il metodo sintetico, basato sull'analogia di prezzi con altri immobili di analoghe caratteristiche, è dato da:

$$V_s = P_u \times S_c$$

Dove  $P_u$  è il prezzo unitario e  $S_c$  è la superficie complessiva dell'immobile.

### **1. Fabbricato civile abitazione – (Piano Primo) foglio 27 pat.587 sub.2 cat A/4**

Valutato lo stato di conservazione dell'immobile, dalla struttura in c.a. alle finiture come in precedenza descritte valutato che nella stesa area in cui è ubicato lo stesso le compravendite avvengono sulla base di € 500/700 al metro quadro sia ritenuto di adottare come prezzo unitario € 600,00 (seicentoeuro) al metro quadro che moltiplicato per la superficie dell'immobile (metri quadri 134 x €. 600,00) risulta pari a circa € 80.400,00

### **2. garage e cantina – servizi (P. terra) foglio 27 part.587 sub 1 C/6**

Valutando lo stato di conservazione dell'immobile, e della struttura portante dell'edificio e delle sue rifiniture, si è ritenuto di adottare come prezzo unitario € 400,00 al mq che, moltiplicato per la superficie utile lorda degli ambienti stessi (mq. 95 x € 400,00) risulta circa € 38.000,00.

### **3. corte esclusiva 1345 mq sub 1 (P. t)**

Valutate le caratteristiche dimensionali della corte esclusiva del fabbricato, si è ritenuto di adottare con prezzo unitario € 5,00 al mq che, moltiplicato per la superficie utile lorda degli ambienti stessi (mq. 1345 x € 5,00) risulta pari a € 6.725,00.



#### 4. Piano 2 in costruzione foglio 27 part.587 sub 3 P2

Per tale manufatto stante le caratteristiche costruttive dello stesso si è ritenuto di applicare un valore unitario di stima pari a € 300,00 al mq che moltiplicato per la superficie del manufatto (€ 300,00 x mq 150 circa ) risulta pari a € 45.000,00.

In conclusione per quanto sopra riportato e determinato dalla somma dei valori dei singoli immobili e dall'area di pertinenza, secondo il metodo di stima comparativo adottato, il valore del fabbricato risulta pari a:

( € 80.400,00 + € 38.000,00 + € 6.725,00.+ € 45.000,00)

**valore finale di stima:** € 163.400,00 (centosessantatreequattrocentoeuro)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Minturno, li 10/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Tuccinardi Italia

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - nomina del giudice al ctu (Aggiornamento al 10/02/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - verbale operazioni peritali (Aggiornamento al 10/02/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - certificato di residenza del proprietario
- ✓ N° 4 Altri allegati - concessione in sanatoria, certificato di idoneita' statica, concessione per esecuzione attivita' edilizie
- ✓ N° 5 Altri allegati - certificato di prestazione energetica
- ✓ N° 6 Altri allegati - accettazione incarico esperto
- ✓ N° 7 Altri allegati - nuove planimetrie catastali
- ✓ N° 8 Altri allegati - note di trascrizione
- ✓ N° 9 Altri allegati - contratto d affitto
- ✓ N° 10 Altri allegati - atto di pignoramento
- ✓ N° 11 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 12 Altri allegati - atto di donazione/titolo di proprieta'
- ✓ N° 13 Altri allegati - visure aggiornate
- N° 14 Altri allegati -ispezioni ipotecarie aggiornate





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

• **Bene N°1**- L'immobile in oggetto è distinto in catasto fabbricati del Comune di Lenola (LT) al foglio 27, particella 587, sub 1 (piano T, cat C/6) di mq 113, ed ha destinazione garage/cantina è inserito all'interno di un organismo unifamiliare, facente parte del tessuto edilizio extra-urbano, posto in periferia rispetto al Centro Storico e al centro urbano del Comune di Lenola. Il lotto fa parte di un villino composto da tre piani fuori terra: piano terra a uso garage /deposito con ingresso autonomo, primo piano a uso abitativo, secondo piano ad uso abitativo ma al momento in fase di costruzione (allo stato grezzo). Per accedere all'immobile occorre entrare dal cancello principale, il fabbricato a prima vista si presenta trasandato, negletto, non curato in uno stato d'abbandono. Le facciate dell'immobile sono allo stato grezzo in realtà non sono mai state intonacate, lo scheletro della tamponatura è visibile è stato realizzato con pietre di cemento. (vedi docum.fotog allegato 11.) Il balcone a primo piano sono pericolanti e da mettere sicuramente in sicurezza. Gli infissi sono presenti al piano terra e al primo piano, sono in alluminio e sono circondati da ornate di marmo coreno di 3cm. Per accedere al sub preso in considerazione (sub 1) occorre salire due piccoli gradini e ci si ritrova nell'atrio al piano terra, questi è di circa 9 mq, ed è pavimentato con Gres porcellanato. Una volta entrati dal portone principale ci si ritrova in un disimpegno di circa 3 mq, di fronte all'ingresso vi è la scala di collegamento al piano primo, una scala composta da due rampe in cemento armato completamente rivestita in marmo. A sinistra delle scale vi è la porta d'ingresso del garage. Nel garage c'è un bagno di circa 7 mq che ha una finestra che affaccia sulla facciata principale. Il bagno è maiolicato con piastrelle in Gres porcellanato. Di fronte al bagno vi è uno sgabuzzino di circa 7.81 mq. Il garage è di circa 26.7 mq ed ha una porta basculante che permette l'ingresso al garage e non è pavimentato. Di fronte al garage a nord del piano terra vi è la cantina che ha una superficie di circa 30 mq, ed è pavimentata con gres porcellanato. Ma Dopo aver esaminato il fascicolo agli atti, la sottoscritta tramite raccomandata PEC, dava comunicazione alle parti applicando la procedura di rito per fissare l'inizio delle operazioni peritali con il sopralluogo. Quest'ultimo è stato fissato il giorno 21 del mese di Dicembre 2022, alle ore 15:00, in Via Passignano, n.63, nel Comune di Lenola (LT). Al sopralluogo erano presenti, oltre alla sottoscritta, il custode Avv.Filippo Cosigliani. Durante il sopralluogo si è provveduto ad iniziare il rilievo planimetrico fotografico e topografico di tutto il compendio pignorato viste le dimensioni del lotto.

Alle ore 19:00 la sottoscritta chiudeva il verbale (vedi allegato 2). Nel corso del sopralluogo, condotto

alla presenza dell'avvocato Avv.Filippo Cosigliani nel ruolo di Custode Giudiziario e dell'affittuario Ianuario Carlo, che occupa l'immobile in virtù del contratto di locazione sottoscritto dalle parti in data 27/05/2016 (registrato presso l'Agenzia delle entrate), ho raccolto la documentazione fotografica (vedi allegato 11) ed ho eseguito il rilievo sia metrico che tecnico-qualitativo dell'unità immobiliare. I risultati metrici del rilievo sono rappresentati graficamente nella documentazione allegata (vedi allegato 7), dove si può osservare la variazione catastale da me effettuata per garantire la vericità dello stato dei luoghi. Nel rilievo si è potuta accertare una difformità planimetrica distributiva dell'unità immobiliare rispetto alle planimetrie che erano depositate all'Agenzia del Territorio, ad oggi sono state aggiornate con DOCFA. La conformazione geometrica del villino, inoltre, esclude la possibilità di più lotti pertanto in quanto bene non divisibile si propone la formazione di un unico lotto. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il fabbricato è circondato da adiacente terreno adibito a verde e parcheggi, è sito nel Comune di Lenola, strada Passignano, distinto in catasto fabbricati del Comune di Lenola al foglio 27, particella 587, sub. 1, C/6, di mq 119, PT, con annessa corte esclusiva di mq 1345;

Dopo attente ricerche, eseguite unitamente al personale tecnico dell'Ufficio, si è potuto accertare che, per la costruzione del immobile in oggetto, risultavano essere state rilasciate al sign.Umbero Fasolo diverse Concessioni Edilizie e/o Permessi di Costruire, ed in particolare:

- Concessione edilizia in Sanatoria n.868, del 02/06/1995 rilasciata dal Comune di Lenola.
- Concessione per eseguire attività edilizia o trasformazione urbanistica N.1416/02.



• Infine, per quanto è stato possibile, accertare risulta essere stato rilasciato un Certificato di Idoneità statica (art.n.35 legge 47/85 e D.M. LL.PP.15.05.85) sul fabbricato di civile abitazione.

• **Bene N°2-** Immobile distinto in catasto fabbricati del Comune di Lenola al foglio 27, particella 587, sub 2 (piano 1, cat A/2) di mq 142 ed ha destinazione per civile abitazione è inserito all'interno di un organismo unifamiliare, facente parte del tessuto edilizio extra-urbano, posto in periferia rispetto al Centro Storico e al centro urbano del Comune di Lenola. Il lotto fa parte di un villino composto da tre piani fuori terra: piano terra a uso garage /deposito con ingresso autonomo, primo piano a uso abitativo, secondo piano ad uso abitativo ma al momento in fase di costruzione(allo stato grezzo). Per accedere all'immobile occorre entrare dal cancello principale, il fabbricato a prima vista si presenta trasandato, negletto, non curato in uno stato d'abbandono. Le facciate dell'immobile sono allo stato grezzo in realtà non sono mai state intonacate, lo scheletro della tamponatura è visibile è stato realizzato con pietre di cemento.(vedi docum.fotog allegato 11). Il balcone a primo piano sono pericolanti e da mettere sicuramente in sicurezza. Gli infissi sono presenti al piano terra e al primo piano, sono in alluminio e sono circondati da ornate di marmo coreno di 3cent. Per accedere al sub preso in considerazione (sub 2) occorre salire due piccoli gradini e ci si ritrova nell'atrio al piano terra, questi è di circa 9 mq, ed è pavimentato con Gres porcellanato. Una volta entrati dal portone principale ci si ritrova in un disimpegno di circa 3 mq, di fronte all'ingresso vi è la scala di collegamento al piano primo, una scala composta da due rampe in cemento armato completamente rivestita in marmo. Salendo al piano primo ci si ritrova in un pianerottolo di smonto ove c'è il portone d'ingresso all'appartamento. Entrando nell'appartamento vi è un corridoio a C. Il corridoio è pavimentato con piastrelle di Gres porcellanato ed è intonacato con intonaco civile. All'estremità del prospetto nord vi è l'ingresso alla camera da letto, che è di circa 12 mq, ed ha una finestra che affaccia sul prospetto nord. Dopo la camera da letto vi è il bagno di circa 6 mq, è piastrellato con mattonelle in gres porcellanato, affianco vi è la cucina soggiorno di circa 30 mq.

La stanza che fiancheggia la cucina a sud è un'altra camera da letto molto grande circa 17 mq, che affaccia sul balcone che circonda la camera e la cucina formando una L al piano primo. Il balcone è piastrellato ma presenta problemi statici e quindi strutturali, attualmente è inagibile e si deve mettere in sicurezza. Tra la scala e la camera da letto vi è il bagno di circa 6mq, che è piastrellato e maiolicato. Tutto l'appartamento è intonacato con intonaco civile. Gli impianti dell'appartamento non sono di ultima generazione e andrebbero rivisitati, non esistono certificazioni né elettrica né idraulica in possesso degli affittuari, e nemmeno negli incartamenti depositati presso il Comune di Lenola. Dopo aver esaminato il fascicolo agli atti, la sottoscritta tramite raccomandata PEC, dava comunicazione alle parti applicando la procedura di rito per fissare l'inizio delle operazioni peritali con il sopralluogo. Quest'ultimo è stato fissato il giorno 21 del mese di Dicembre 2022, alle ore 15:00, in Via Passignano, n.63, nel Comune di Lenola (LT). Al sopralluogo erano presenti, oltre alla sottoscritta, il custode Avv.Filippo Cosigliani. Durante il sopralluogo si è provveduto ad iniziare il rilievo planimetrico fotografico e topografico di tutto il compendio pignorato viste le dimensioni del lotto. Alle ore 19:00 la sottoscritta chiudeva il verbale (vedi allegato 2). Nel corso del sopralluogo, condotto alla presenza dell'avvocato Avv.Filippo Cosigliani nel ruolo di Custode Giudiziario e dell'affittuario Ianuario Carlo, che occupa l'immobile in virtù del contratto di locazione sottoscritto dalle parti in data 27/05/2016 (registrato presso l'Agenzia delle entrate), ho raccolto la documentazione fotografica (vedi allegato 11) ed ho eseguito il rilievo sia metrico che tecnico-qualitativo dell'unità immobiliare. I risultati metrici del rilievo sono rappresentati graficamente nella documentazione allegata (vedi allegato 7), dove si può osservare la variazione catastale da me effettuata per garantire la vericità dello stato dei luoghi. Nel rilievo si è potuta accertare una difformità planimetrica distributiva dell'unità immobiliare rispetto alle planimetrie che erano depositate all'Agenzia del Territorio, ad oggi sono state aggiornate con DOCFA. La conformazione geometrica del villino, inoltre, esclude la possibilità di più lotti pertanto in quanto bene non divisibile si propone la formazione di un unico lotto. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il fabbricato è circondato da adiacente terreno adibito a verde e parcheggi, è sito nel Comune di Lenola, strada Passignano, distinto in catasto fabbricati del Comune di Lenola al foglio 27, particella 587, sub. 1, C/6, di mq 119, PT, con annessa corte esclusiva di mq 1345; Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Dopo attente ricerche, eseguite unitamente al personale tecnico dell'Ufficio, si è potuto accertare che,



per la costruzione del immobile in oggetto, risultavano essere state rilasciate al sign.Umbero Fasolo diverse Concessioni Edilizie e/o Permessi di Costruire, ed in particolare:

- Concessione edilizia in Sanatoria n.868, del 02/06/1995 rilasciata dal Comune di Lenola.
- Concessione per eseguire attivita' edilizia o trasformazione urbanistica N.1416/02.
- Infine, per quanto è stato possibile, accertare risulta essere stato rilasciato un Certificato di Idoneità statica (art.n.35 legge 47/85 e D.M. LL.PP.15.05.85) sul fabbricato di civile abitazione.

---

• **Bene N°3**-Immobile distinto in catasto fabbricati del Comune di Lenola al foglio 27, particella 587, sub 3 piano 2, cat F/4 di mq 150

L'immobile è allo stato grezzo è stato solo tamponato con pietre di cemento non è accessibile dalla scala interna del fabbricato,ci si può accedere con dall'esterno munendosi di una scala,non ha impinti ne predisposizioni per impianti. Il pavimento è allo stato grezzo e non vi sono tamponature interne.

Dopo attente ricerche, eseguite unitamente al personale tecnico dell'Ufficio, si è potuto accertare che, per la costruzione del immobile in oggetto, risultavano essere state rilasciate al sign.Umbero Fasolo diverse Concessioni Edilizie e/o Permessi di Costruire, ed in particolare:

- Concessione edilizia in Sanatoria n.868, del 02/06/1995 rilasciata dal Comune di Lenola.
- Concessione per eseguire attivita' edilizia o trasformazione urbanistica N.1416/02.
- Infine, per quanto è stato possibile, accertare risulta essere stato rilasciato un Certificato di Idoneità statica (art.n.35 legge 47/85 e D.M. LL.PP.15.05.85) sul fabbricato di civile abitazione.

#### LOTTO UNICO

**Il lotto è formato dai seguenti beni:**

- **Bene N° 1** - Garage/cantina ubicato a Lenola (LT) - via Passignano, n.63 piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, n.63, piano 1
- **Bene N° 3** - Unità collabente ubicato a Lenola (LT) - Via Passignano, n.63, piano 2

---

Prezzo base d'asta: € 163.400,00 (centosessantatreequattrocentoeuro)



