
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.11.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Simoneschi Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 311/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 311/2024 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 15.300,40	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19



INCARICO

All'udienza del 18/08/2025, il sottoscritto Arch. Simoneschi Luigi, con studio in Via Paolina, 37 - 04015 - Priverno (LT), email l.simoneschi@libero.it, PEC luigi.simoneschi@archiworldpec.it, Tel. 06 9677803, Fax 0773 903595, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Vico Primo Pastanella, piano T1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di causa, individuato al foglio catastale **** Omissis **** del Comune di Lenola, è ubicato in un contesto urbanistico e ambientale che non presenta particolari situazioni di degrado o di abbandono e ha mantenuto importanti funzioni di luogo centrale e sede di funzioni amministrative, sociali e culturali. Le attività commerciali, per lo più negozi di vicinato ad uso dei residenti sono concentrate lungo le strade principali e svolgono ancora un'importante funzione di presidio urbano sia per i residenti che le persone di passaggio. Il fabbricato, dove è collocata l'abitazione, è caratterizzato da tre piani fuori terra, non presenta caratteristiche storico - artistiche si articola in modo perpendicolare rispetto alla strada e come tipologia edilizia ha le caratteristiche di un isolato avente una forma rettangolare irregolare e risulta utilizzato al piano terra come cantine e abitazioni, mentre i restanti piani sono adibiti a civili abitazioni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Vico Primo Pastanella, piano T1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ipocatastale in atti prodotta dal precedente, descritta nel certificato notarile redatto dal Notaio Lunetta Maurizio, iscritto nel Collegio del Distretto Notarile di Palermo, in cui è presente la "storia"



dell'immobile e le formalità gravanti sullo stesso, risultano complete, regolari e dimostrano la continuità delle trascrizioni per l'abitazione distinto nel N.C.E.U. del Comune di Lenola (LT) **** Omissis ****.

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il bene oggetto della procedura esecutiva risulta intestato a:

**** Omissis ****, relativamente alle unità negoziali per la quota di 1/2, **** Omissis **** relativamente alle unità negoziali, per la quota di 1/2, essendo le stesse pervenute ad essi in virtù dell'atto di compravendita stipulato dal Notaio **** Omissis **** trascritto presso la CC. RR. II. Di Latina l **** Omissis **** in data 27/01/2000. Successivamente, le unità negoziali per la quota di 1/2 di proprietà del **** Omissis **** a seguito del suo decesso avvenuto a Terracina il 18. Marzo. 2020, dovevano essere attribuite per successione alla **** Omissis **** i quali, invece, con atto a rogito del **** Omissis **** rinunciavano all'eredità. Avendo gli unici eredi rinunciato all'eredità il creditore procedente **** Omissis **** ha provveduto a ricorrere alla nomina di un curatore per l'eredità giacente con ricorso ex art. 528 c.c., iscritto al **** Omissis **** presso il Tribunale di Latina. In data 12. Marzo. 2024 con provvedimento del Tribunale di Latina è stato nominato quale curatore dell'eredità giacente del **** Omissis **** che ha prestato giuramento in data 20. Marzo. 2024. Con questi atti la sig.ra **** Omissis **** acquisiva in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà della quota di 1/2 del bene immobile: abitazione sita in Lenola (LT), **** Omissis **** al **** Omissis ****, mentre la restante quota di 1/2 dello stesso immobile è custodita e amministrata dall'**** Omissis **** in qualità di curatore dell'eredità giacente del **** Omissis ****.

CONFINI

L'immobile confina a sud con la particella 187, a nord con Vico Primo Pastanella, a est con Vico Primo Pastanella ed a ovest con la particella 323.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,60 mq	78,00 mq	0	58,60 mq	3,10 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				58,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/11/1947 al 05/01/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 186, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,0 VANI Superficie catastale 78 mq Rendita € 177,66 Piano T-1
Dal 05/01/2000 al 23/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 186, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,0 VANI Superficie catastale 78 mq Rendita € 177,66 Piano T-1

Il bene oggetto della procedura esecutiva risulta intestato a:

**** Omissis ****, relativamente alle unità negoziali per la quota di 1/2, **** Omissis **** relativamente alle unità negoziali, per la quota di 1/2, essendo le stesse pervenute ad essi in virtù dell'atto di compravendita stipulato dal Notaio **** Omissis **** trascritto presso la CC. RR. II. Di Latina l **** Omissis **** in data 27/01/2000. Successivamente, le unità negoziali per la quota di 1/2 di proprietà del **** Omissis **** a seguito del suo decesso avvenuto a Terracina il 18. Marzo. 2020, dovevano essere attribuite per successione alla **** Omissis **** i quali, invece, con atto a rogito del **** Omissis **** rinunciavano all'eredità. Avendo gli unici eredi rinunciato all'eredità il creditore precedente **** Omissis **** ha provveduto a ricorrere alla nomina di un curatore per l'eredità giacente con ricorso ex art. 528 c.c., iscritto al **** Omissis **** presso il Tribunale di Latina. In data 12. Marzo. 2024 con provvedimento del Tribunale di Latina è stato nominato quale curatore dell'eredità giacente del **** Omissis **** che ha prestato giuramento in data 20. Marzo. 2024. Con questi atti la sig.ra **** Omissis **** acquisiva in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà della quota di 1/2 del bene immobile: abitazione sita in Lenola (LT), **** Omissis **** foglio 16, particella 186 sub 4, cat A/4 - Cl 2 - r.c. 177,66.**** Omissis ****Avv. ANTONELLA COMITO,**** Omissis **** sig.### e risulta che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	186	4		A4	2	4 VANI	78 mq	177,66 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito al sopralluogo e al rilievo metrico effettuato su questo immobile al fine di confrontare la rispondenza dello stesso con la documentazione catastale, sono emerse tre difformità: la prima riguarda la non esistenza del vano sotto la scala di accesso al piano primo; la seconda difformità riguarda l'esistenza di una piccola finestra in corrispondenza del pianerottolo di riposo della scala in muratura che permette l'accesso al primo piano e infine all'interno di una delle due camere posizionate al primo piano è stato realizzato un bagno di circa mq 3,50 privo di aerazione naturale ed artificiale. Pertanto, per il loro aggiornamento, è necessaria una correzione degli atti catastali attraverso la redazione di una pratica Docfa.

PRECISAZIONI

I dati identificativi riportati nel pignoramento: **** Omissis **** corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione e consentono l'univoca individuazione del bene ovvero in virtù del pignoramento immobiliare trascritto presso la CC. RR. II di Latina **** Omissis **** contro **** Omissis **** e risulta che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

PATTI

Per l'immobile oggetto di causa, individuato al foglio catastale **** Omissis **** del Comune di Lenola, e ubicato nel centro storico del Comune di Lenola, non sussistono particolari questioni che sono rilevanti ai fini del trasferimento del bene oggetto della procedura esecutiva e non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, oggetto della procedura, risulta all'esterno ultimato in ogni sua parte e in uno stato di conservazione buono, mentre all'interno, al momento del sopralluogo, risultava privo di alcuni degli impianti tecnici, alcune pareti erano senza intonaco e tinteggiatura, le finiture di bassa qualità e in cattivo stato di conservazione dovuta alla mancanza di manutenzione. Risultavano evidenti i segni dello stato di abbandono, i pavimenti erano ricoperti di uno spesso strato di polvere e gli ambienti parzialmente arredati e non erano presenti segni di infiltrazioni d'acqua piovana o di umidità.



PARTI COMUNI

L'immobile pignorato, individuato al foglio catastale **** Omissis **** del N.C.E.U. del Comune di Lenola, risulta inserito nella parte più alta di un fabbricato di tre piani. L'accesso pedonale avviene direttamente dal Vico Primo Pastanella attraverso un cancello che separa la strada pubblica da un atrio in comune con un'altra abitazione e presenta due pareti aderenti con altre proprietà e tre pareti libere con le finestre che si affacciano su Vico Primo Pastanella, una strada sottostante e un'altra che si affaccia su un giardino privato e quindi non risulta privo di parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul bene pignorato non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e diritti demaniali o usi civici mentre sussistono oneri di natura condominiale derivanti dall'aver in comune, con un altro proprietario della particella nr 186, l'atrio d'ingresso alle due proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato, individuato al foglio catastale **** Omissis **** del N.C.E.U. del Comune di Lenola, risulta inserito nella parte più alta di un fabbricato di tre piani. L'accesso pedonale avviene direttamente dal Vico Primo Pastanella attraverso un cancello che separa la strada pubblica da un atrio in comune con un'altra abitazione e presenta due pareti aderenti con altre proprietà e tre pareti libere con le finestre che si affacciano rispettivamente su Vico Primo Pastanella, Via Colle e su un giardino privato. Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione naturale sono sufficienti. L'abitazione è composta da un piano terra e un primo piano collegati da una scala interna in muratura. All'interno l'immobile è costituito come segue:

-Piano terra, accessibile da un atrio in comune con un'altra abitazione posizionato in corrispondenza del prospetto parallelo a Vico Primo Pastanella, è composto da un unico ambiente utilizzato come cantina.

-Primo piano, accessibile da una scala in muratura, risulta interamente residenziale ed è composto da un soggiorno/pranzo dove è presente un piccolo camino, due camere e un bagno privo di finestra.

Il fabbricato, dove è ubicato l'immobile oggetto della procedura, risulta all'esterno ultimato in ogni sua parte e in uno stato di conservazione buono, mentre l'abitazione all'interno, al momento del sopralluogo, risulta parzialmente priva degli impianti tecnici, alcune pareti sono senza intonaco e tinteggiatura, le finiture di bassa qualità e in cattivo stato di conservazione dovuta alla mancanza di manutenzione. Sono evidenti i segni dello stato di abbandono, i pavimenti sono ricoperti di uno spesso strato di polvere e gli ambienti parzialmente arredati e non sono presenti segni di infiltrazioni d'acqua piovana o di umidità. La struttura è del tipo in muratura portante in pietra calcarea per tutti i piani. I solai sono in legno realizzati con travi, travicelli e assito di tavole. La copertura è inclinata con tetto a tre falde e finita con coppi di laterizio. Gli infissi esterni del primo piano sono in alluminio e appaiono in condizioni discrete, a differenza di quelli in legno del piano terra che risultano ammalorati e in parte non più esistenti. Il portoncino d'ingresso al primo piano dell'abitazione è in legno ad un battente. L'appartamento, al primo piano, presenta le seguenti finiture: i tramezzi del bagno, realizzato all'interno di una delle due camere, sono in mattoni forati e ricoperti da intonaco tinteggiato e ceramica di bassa qualità mentre la separazione tra le due camere e il soggiorno è assicurata da due pareti portanti in pietra calcarea; la pavimentazione è costituita da mattoni di diverso tipo e materiale; nel bagno, fino ad un'altezza di 1,80 mt, sono presenti piastrelle di rivestimento e ceramica di monocottura, le parti restanti sono tinteggiate in idropittura di colore chiaro. Gli impianti sono del tipo sotto traccia; quello elettrico è composto da un numero insufficiente di prese e punti luce, quello di riscaldamento e quello telefonico sono assenti mentre quello idrico sanitario se pur presente non è funzionante. Le dotazioni impiantistiche presenti sono in generale da adeguare alla vigente normativa o da realizzare perché mancanti. L'approvvigionamento



idrico potrà essere assicurato dalla possibilità d'adduzione diretta dall'acquedotto comunale, così come quello delle acque nere avviene mediante espulsione diretta attraverso la fognatura comunale. L'altezza dei due piani dell'appartamento, dal piano di calpestio all'intradosso del solaio, è di 3,10 mt.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/01/2020 al 08/06/2020	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LIGUORI GENNARO	05/01/2020	28366	5812
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di LATINA	27/01/2020	1650	1038
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 08/06/2020 al 12/03/2024	**** Omissis ****	RINUNZIA AD EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIOVANNI BATTISTA VISCOGLIOSI	08/06/2020	39784	9291
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 12/03/2024 al	**** Omissis ****	NOMINA CURATORE EREDITA' GIACENTE			



28/03/2025		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI LATINA	12/03/2024		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
TRIBUNALE DI LATINA	20/03/2024	152/2024			
Dal 28/03/2025	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LATINA ATTI PUBBL.SUCC..RIMB.IV A	26/03/2025	117114/88888/25	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.II. di LATINA	28/03/2025	8032	6050
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La documentazione ipocatastale in atti e le formalità gravanti sull' immobile, iscrizioni e trascrizioni, risultano complete e regolari, anche se è presente a carico di **** Omissis **** una trascrizione contro, successiva alla data del pignoramento, del 28/03/2025 **** Omissis **** rogante Pubblico Ufficiale di Latina atti pubbl. Succ. Rimb. IVA del 26/03/2025 **** Omissis **** atto per causa di morte - certificato di successione. L'atto di provenienza dell'immobile non è stato depositato e verrà inserito come allegato a questa consulenza tecnica d'ufficio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 24/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
Iscritto a LATINA il 25/07/2006
Reg. gen. 6270 - Reg. part. 25924
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: NOTAIO LIGUORI GENNARO
Data: 24/07/2006
N° repertorio: 46234
Note: Ipoteca volontaria trascritta presso la CC. RR. II. di Latina **** Omissis **** contro **** Omissis **** relativamente alle unità negoziali per la quota di ½ e **** Omissis **** relativamente alle unità negoziali per la quota di ½ gravante sull'immobile sito in Lenola, **** Omissis **** Piano T - 1, Cat. A4, Cl. 2 Vani 4,0 r.c. euro 177,66.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 29/10/2024
Reg. gen. 27038 - Reg. part. 21003
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Pignoramento immobiliare trascritto presso la CC. RR. II di Latina **** Omissis ****
**** (LT) il **** Cod. Fisc. ****
**** nata a **** Cod. Fisc. ****
Omissis **** Vico Primo Pastanella nr 1, censito nel N.C.E.U. del Comune di Lenola al foglio 16, particella 186 sub 4,## Piano T - 1, Cat. A4, Cl. 2 Vani 4,0 r.c. euro 177,66.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel cancellare e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento.

Ipoteca volontaria trascritta presso la CC. RR. II. di Latina **** Omissis **** contro **** Omissis **** relativamente alle unità negoziali per la quota di ½ e **** Omissis **** relativamente alle unità negoziali per la quota di ½ gravante sull'immobile sito in Lenola, **** Omissis **** Piano T - 1, Cat. A4, Cl. 2 Vani 4,0 r.c. euro 177,66.



Pignoramento immobiliare trascritto presso la CC. RR. II di Latina **** Omissis **** nato a **** il **** Cod. Fisc. **** Omissis **** nata a **** il **** Cod. Fisc. **** Omissis **** Vico Primo Pastanella nr 1, censito nel N.C.E.U. del Comune di Lenola al foglio 16, particella 186 sub 4,## Piano T - 1, Cat. A4, Cl. 2 Vani 4,0 r.c. euro 177,66.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di causa, individuato al foglio catastale **** Omissis **** del Comune di Lenola, è ubicato in un'area classificata negli elaborati grafici del Piano Regolatore Generale del Comune di Lenola approvato con DGR del Lazio nr. 8749 del 24/10/1995, come zona A (Centro Storico) ubicato su Vico Primo Pastanella.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dagli accertamenti effettuati dallo scrivente, presso l'Ufficio S.U.E. del Comune di Lenola, si è riscontrato che, riguardo all'immobile oggetto della procedura ubicato in, **** Omissis **** Piano T - T1, Cat. A4, non sono emerse autorizzazioni inerenti l'immobile oggetto della presente esecuzione.

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.

Dagli atti presenti presso il catasto edilizio dell'Agenzia delle Entrate di Latina e dal rilievo metrico effettuato su questo immobile al fine di confrontare la rispondenza dello stesso con la documentazione presente in atti, sono emerse tre difformità: la prima riguarda la non esistenza del vano sotto la scala di accesso al piano primo; la seconda difformità riguarda l'esistenza di una piccola finestra in corrispondenza del pianerottolo di riposo della scala in muratura che permette l'accesso al primo piano e infine all'interno di una delle due camere posizionate al primo piano è stato realizzato un bagno di circa mq 3,50 privo di aerazione naturale ed artificiale. Pertanto per la loro conformità tecnico urbanistica è necessario presentare una Scia in sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



L'immobile pignorato avendo in comune con alcuni degli altri proprietari della particella nr 186 l'atrio d'ingresso alle diverse proprietà è gravato da vincoli e 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 esperite 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 - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Vico Primo Pastanella, piano T1**
L'immobile oggetto di causa, individuato al foglio catastale **** Omissis **** del Comune di Lenola, è ubicato in un contesto urbanistico e ambientale che non presenta particolari situazioni di degrado o di abbandono e ha mantenuto importanti funzioni di luogo centrale e sede di funzioni amministrative, sociali e culturali. Le attività commerciali, per lo più negozi di vicinato ad uso dei residenti sono concentrate lungo le strade principali e svolgono ancora un'importante funzione di presidio urbano sia per i residenti che le persone di passaggio. Il fabbricato, dove è collocata l'abitazione, è caratterizzato da tre piani fuori terra, non presenta caratteristiche storico - artistiche si articola in modo perpendicolare rispetto alla strada e come tipologia edilizia ha le caratteristiche di un isolato avente una forma rettangolare irregolare e risulta utilizzato al piano terra come cantine e abitazioni, mentre i restanti piani sono adibiti a civili abitazioni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 186, Sub. 4, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 22.100,40
Avuta quindi una conoscenza tecnica approfondita del bene da stimare dopo attento esame, di seguito si riportano le procedure di stima utilizzate:

1. **STIMA CON IL METODO COMPARATIVO** che presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente abbiano, come già detto, caratteristiche simili;
2. **STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI** che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

STIMA PER COMPARAZIONE

Nel procedimento estimativo sintetico occorre individuare le quotazioni che il mercato immobiliare offre per le abitazioni civili di caratteristiche simili nella zona di riferimento. Le caratteristiche estrinseche ed intrinseche di cui oggettivamente occorre tener conto sono quelle contenute nei precedenti paragrafi descrittivi di inquadramento della zona e dell'immobile. Le caratteristiche



estrinseche riguardano quindi l'ubicazione, le caratteristiche della zona, la tipologia costruttiva del fabbricato, la destinazione del P.R.G. la rumorosità e la salubrità, la situazione del mercato immobiliare. Le caratteristiche intrinseche riguardano le finiture dell'unità immobiliare, la distribuzione planimetrica dei vani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione. Si procederà anche in conformità a quanto prescritto dal provvedimento ISVAP n° 1915/G del 20/07/2001 (G.U. 2/8/2001, n° 178) "Disposizioni in materia di valore di mercato dei terreni e fabbricati". Per quanto riguarda la ricerca dei valori unitari di riferimento si parte da una fonte attendibile quale la nota rivista specializzata del "Consulente Immobiliare" e, per maggior conforto, la si raffronta con quelle riportate dalla pubblicazione dei dati di mercato edita semestralmente dal Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze. Nella fattispecie si è tenuto quindi conto, per la valutazione dell'immobile in oggetto, dei valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato presi dalle rilevazioni effettuate nel 1° semestre 2025 dell'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina per unità immobiliari con destinazione residenziale, ubicate nel Comune di Lenola in ZONA CENTRALE/ CENTRO STORICO-VIA DEL MARE-VIA IMPERO ROMANO- VIA MATTEI - VIA MILANO-VIA PIETRA DEI CORVI dove è ubicato l'immobile in oggetto hanno un valore di mercato al mq. di superficie compreso tra € 405,00 – € 580,00. Confrontando quindi il bene oggetto della stima con proprietà simili nella zona si è rilevato, da indagini fatte e informazioni assunte, che la valutazione oscillante nel corso degli ultimi 24 mesi all'interno del Comune di Lenola ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2024, con un valore di € 580,00 per metro quadrato, mentre il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Giugno 2025, dove per un immobile in vendita sono stati richiesti € 405,00 al metro quadrato. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (stato di conservazione, adeguatezza tecnologica, ubicazione) proprie dell'immobile e, applicando al valore medio di € 492,50 delle unità commerciali, pari alla media dei due valori, l'opportuno coefficiente di correzione pari a 0,90 che consentirà di apprezzare la differenza rispetto alle quotazioni medie di mercato, il valore unitario da attribuire all'abitazione risulta pari a 443,25 €/mq, valore rapportabile alle risultanze delle quotazioni OMI (€ 405,00 e € 580,00).

RIEPILOGANDO si ha:

valore di mercato O.M.I. = € 580,00 + € 405,00 = € 985,00 / 2 = € 492,50

€ 492,50 x 0,90 = € 443,25

Il valore del fabbricato risulta:

Superficie totale mq. 58,60 x € 443,25 = € 25.974,00

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti:

- L'ubicazione
- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Grado di conservazione
- Costo base a mq.
- Tipologia catastale
- Classe demografica del comune

Il valore si ottiene applicando la formula $V = Bf / r$ occorre quindi determinare il:

-Bf (beneficio fondiario)

-il saggio di capitalizzazione (r). DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula $Bf = Rlt - spese$



di parte padronale.

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfritto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Attraverso un'indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è dello 0,01, calcolato con la formula $r = Bf / V$ applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

DETERMINAZIONE Rlt

Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq. per fabbricati di tale genere anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Lenola, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.

E' risultato un valore espresso in €/mq. x mese di 3,60 per i fabbricati in condizioni normali, considerando una detrazione del 10%: $3,60 - 10\% = €/mq. x mese 3,24$.

Si ha quindi:

Superficie totale da considerare mq. 58,60

Canone annuo Totale = mq. 58,60 x 3,24 = € 189,86 al mese x 12 = € 2.278,36 (Rlt)

Calcolo Bf = Rlt - spese:

Bf = 2.278,36 - 20% = € 1.822,68 (Beneficiario fondiario)

Valore complessivo unità immobiliare

Bf/r = € 1.822,68 / 0,10 = € 18.226,80

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Dai valori di stima desunti dai due metodi sopradescritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia il seguente:

$(€ 25.974,00 + € 18.226,80) = € 44.200,80 / 2 = € 22.100,40$

Data la presenza di difformità, rispetto all'elaborato depositato nel N.C.E.U. del Comune di Lenola (LT) al **** Omissis **** dovute alla non esistenza del vano sotto la scala di accesso al piano primo; all'esistenza di una piccola finestra in corrispondenza del pianerottolo di riposo della scala in muratura che permette l'accesso al primo piano e infine all'interno di una delle due camere posizionate al primo piano è stato realizzato un bagno di circa mq 3,50 privo di aerazione naturale ed artificiale. è stato valutato anche il costo totale presunto delle spese tecniche, a carico dell'acquirente:

-oneri relativi alla presentazione della pratica per la SCIA in sanatoria relativa alle difformità riscontrate pari a circa € 5.000, più spese tecniche;

-oneri relativi alla presentazione della pratica per l'aggiornamento catastale Docfa pari a circa € 1.800.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 1 - Appartamento Lenola (LT) - Vico Primo Pastanella, piano T1	58,60 mq	377,13 €/mq	€ 22.100,40	100,00%	€ 22.100,40
Valore di stima:					€ 22.100,40

Valore di stima: € 22.100,40

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri relativi alla pratica di sanatoria e aggiornamento catastale.	6.800,00	€

Valore finale di stima: € 15.300,40

1. STIMA CON IL METODO COMPARATIVO che presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente abbiano, come già detto, caratteristiche simili;
2. STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva e particolarità da segnalare.

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.

Priverno, li 24/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Simoneschi Luigi

15 di 19



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE STORICA
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA IMMOBILE
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - WEGIS
- ✓ N° 1 Altri allegati - RILIEVO PLANIMETRICO
- ✓ N° 1 Altri allegati - TABELLA DELLE SUPERFICI
- ✓ N° 1 Altri allegati - FASCICOLO FOTOGRAFICO



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Vico Primo Pastanella, piano T1**
L'immobile oggetto di causa, individuato al foglio catastale **** Omissis **** del Comune di Lenola, è ubicato in un contesto urbanistico e ambientale che non presenta particolari situazioni di degrado o di abbandono e ha mantenuto importanti funzioni di luogo centrale e sede di funzioni amministrative, sociali e culturali. Le attività commerciali, per lo più negozi di vicinato ad uso dei residenti sono concentrate lungo le strade principali e svolgono ancora un'importante funzione di presidio urbano sia per i residenti che per le persone di passaggio. Il fabbricato, dove è collocata l'abitazione, è caratterizzato da tre piani fuori terra, non presenta caratteristiche storico - artistiche si articola in modo perpendicolare rispetto alla strada e come tipologia edilizia ha le caratteristiche di un isolato avente una forma rettangolare irregolare e risulta utilizzato al piano terra come cantine e abitazioni, mentre i restanti piani sono adibiti a civili abitazioni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 186, Sub. 4, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di causa, individuato al foglio catastale **** Omissis **** del Comune di Lenola, è ubicato in un'area classificata negli elaborati grafici del Piano Regolatore Generale del Comune di Lenola approvato con DGR del Lazio nr. 8749 del 24/10/1995, come zona A (Centro Storico) ubicato su Vico Primo Pastanella.

Prezzo base d'asta: € 15.300,40



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 311/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.300,40

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lenola (LT) - Vico Primo Pastanella, piano T1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 186, Sub. 4, Categoria A4	Superficie	58,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile, oggetto della procedura, risulta all'esterno ultimato in ogni sua parte e in uno stato di conservazione buono, mentre all'interno, al momento del sopralluogo, risultava privo di alcuni degli impianti tecnici, alcune pareti erano senza intonaco e tinteggiatura, le finiture di bassa qualità e in cattivo stato di conservazione dovuta alla mancanza di manutenzione. Risultavano evidenti i segni dello stato di abbandono, i pavimenti erano ricoperti di uno spesso strato di polvere e gli ambienti parzialmente arredati e non erano presenti segni di infiltrazioni d'acqua piovana o di umidità.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di causa, individuato al foglio catastale **** Omissis **** del Comune di Lenola, è ubicato in un contesto urbanistico e ambientale che non presenta particolari situazioni di degrado o di abbandono e ha mantenuto importanti funzioni di luogo centrale e sede di funzioni amministrative, sociali e culturali. Le attività commerciali, per lo più negozi di vicinato ad uso dei residenti sono concentrate lungo le strade principali e svolgono ancora un'importante funzione di presidio urbano sia per i residenti che per le persone di passaggio. Il fabbricato, dove è collocata l'abitazione, è caratterizzato da tre piani fuori terra, non presenta caratteristiche storico - artistiche si articola in modo perpendicolare rispetto alla strada e come tipologia edilizia ha le caratteristiche di un isolato avente una forma rettangolare irregolare e risulta utilizzato al piano terra come cantine e abitazioni, mentre i restanti piani sono adibiti a civili abitazioni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
Iscritto a LATINA il 25/07/2006
Reg. gen. 6270 - Reg. part. 25924
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: NOTAIO LIGUORI GENNARO
Data: 24/07/2006
N° repertorio: 46234
Note: Ipoteca volontaria trascritta presso la CC. RR. II. di Latina **** Omissis **** contro **** Omissis **** relativamente alle unità negoziali per la quota di ½ e **** Omissis **** relativamente alle unità negoziali per la quota di ½ gravante sull'immobile sito in Lenola, **** Omissis **** Piano T - 1, Cat. A4, Cl. 2 Vani 4,0 r.c. euro 177,66.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 29/10/2024
Reg. gen. 27038 - Reg. part. 21003
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Pignoramento immobiliare trascritto presso la CC. RR. II di Latina **** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
Omissis **** Vico Primo Pastanella nr 1, censito nel N.C.E.U. del Comune di Lenola al foglio 16, particella 186 sub 4,## Piano T - 1, Cat. A4, Cl. 2 Vani 4,0 r.c. euro 177,66.



www.ck12.org

Copyright © 2011 Cengage Learning. All Rights Reserved. May not be copied, scanned, or duplicated, in whole or in part. WCN 02-200-203