

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sbardella Grazia, nell'Esecuzione Immobiliare 112/2018 del R.G.E.

promossa da

Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni

Codice fiscale: 00423310630

Corso Vittorio Emanuele n. 92/100

80059 - Torre del Greco (NA)

contro

[REDACTED]
Via Ponte a Cavallo n° 49

03030 - Villa Santa Lucia (FR)

[REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]

Via Ponte a Cavallo n° 49

03030 - Villa Santa Lucia (FR)



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo n° 49, piano terra e primo	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo n° 49, piano terra e primo	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo n° 49, piano terra e primo	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo n° 49, piano terra e primo	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo n° 49, piano terra e primo	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo n° 49, piano terra e primo	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo n° 49, piano terra e primo	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo	11
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo n° 49, piano terra e primo	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo	12
Patti.....	12
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo n° 49, piano terra e primo	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo	12



Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo n° 49, piano terra e primo	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo n° 49, piano terra e primo	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo n° 49, piano terra e primo	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo n° 49, piano terra e primo	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo n° 49, piano terra e primo	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo	15
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo n° 49, piano terra e primo	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo	18
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo n° 49, piano terra e primo	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo	21
Normativa urbanistica.....	21
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo n° 49, piano terra e primo	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo	22
Regolarità edilizia.....	22
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo n° 49, piano terra e primo	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo	23
Vincoli od oneri condominiali	23
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo n° 49, piano terra e primo	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo	23
Stima / Formazione lotti	23



Riserve e particolarità da segnalare.....	25
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 112/2018 del R.G.E.....	28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.800,00	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo n° 49, piano terra e primo	30
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo	30



INCARICO

All'udienza del 27/07/2018, il sottoscritto Arch. Sbardella Grazia, con studio in Via Campidoglio, 93 - 03024 - Ceprano (FR), email grazia.sbardella@alice.it, PEC grazia.sbardella@archiworldpec.it, Tel. 328 8942593, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/09/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo n° 49, piano terra e primo
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO N° 49, PIANO TERRA E PRIMO

Porzione di fabbricato adibita a civile abitazione sita in Villa Santa Lucia (FR), via Ponte a Cavallo n. 49, composta da 4,5 vani catastali tra piani terra e primo, con diritti pari ad 1/2 sulla scala esterna, il forno e la corte comuni; poco distante dall'abitazione si trova il modesto appezzamento di terreno, anch'esso oggetto di pignoramento. Il tutto, è ubicato in un piccolo nucleo abitato in zona agricola, distante circa Km 2,7 dal centro urbano di Villa Santa Lucia dove sono collocati i pochi servizi pubblici e attività commerciali, mentre dista circa km 6,3 da Cassino, importante cittadina ottimamente servita da servizi sociali, commerciali e pubblici (presente anche un centro universitario, un ospedale e una area industriale). Il bene, si raggiunge facilmente dalla Casilina Sud, da cui dirama Via Ponte a Cavallo, ed è ben collegata con l'Autostrada A1/E45 e con la linea ferroviaria Roma-Napoli. Villa Santa Lucia confina anche con il comune di Piedimonte San Germano, dove sorge il noto Stabilimento Fiat.

In data 15 ottobre 2018 alle ore 15,00, preventivamente concordato con il custode Avv. Tomassi Gianluca, il quale aveva provveduto a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali, presso i luoghi del bene pignorato e alla sua presenza, è stato eseguito il sopralluogo. L'alloggio disabitato, è stato reso accessibile dalla debitrice, sig.ra [REDACTED] sposata con [REDACTED] ma con il quale ha stabilito una separazione di fatto. Nel corso dell'ispezione, è stato eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'immobile ed è stata fatta un'attenta ricognizione dei luoghi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO

Trattasi di un modesto appezzamento di terreno in zona agricola, sito nel comune di Villa Santa Lucia (FR), località Ponte a Cavallo, contiguo ad altri terreni e poco distante da un piccolo nucleo abitato. Il bene prospiciente la strada comunale, via Ponte a Cavallo, si raggiunge facilmente dalla Casilina Sud, da cui dista circa km 1.500 ed è ben collegato con l'Autostrada A1/E45. La zona si trova al centro di due aree industriali, quella di Cassino e l'altra a Piedimonte San Germano dove sorge lo Stabilimento Fiat.

In data 15 ottobre 2018 alle ore 15,00 preventivamente concordato con il custode Avv. Tomassi Gianluca, il quale aveva provveduto a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali, presso i luoghi del bene pignorato e alla sua presenza, e a quella sig.ra [REDACTED] è stata fatta un'attenta



ricognizione dei luoghi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo n° 49, piano terra e primo
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO N° 49, PIANO TERRA E PRIMO

Dall'esame degli atti risulta che non è stato depositato: l'estratto di mappa ed il certificato di destinazione urbanistica (del terreno, altro bene pignorato) che il CTU ha provveduto a richiedere ed allegare alla Perizia immobiliare. Si precisa inoltre che nella Certificazione notarile, nella parte riferita alla descrizione degli immobili, al punto 1°, dove si rappresenta il bene pignorato come: "porzione fabbricato adibita a civile abitazione,...confinante particelle 601,356 e 128..." il bene non risulta confinante con la particella 356.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO

Dall'esame degli atti risulta che non è stato depositato: l'estratto di mappa ed il certificato di destinazione urbanistica che il CTU ha provveduto a richiedere ed allegare alla Perizia immobiliare.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO N° 49, PIANO TERRA E PRIMO

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Via Ponte a Cavallo n° 49
03030 - Villa Santa Lucia (FR)
[REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Via Ponte a Cavallo n° 49
03030 - Villa Santa Lucia (FR)
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto ai coniugi [REDACTED] in regime di comunione di beni, con atto di compravendita a rogito del notaio Luigi Colella di Cassino del 9 dicembre 2010, repertorio n.3343, raccolta n.2153, registrato a Cassino il 9 dicembre 2010 al n.3400 serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone il 10 dicembre 2010 ai nn.24930/17033.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Via Ponte a Cavallo n° 49
03030 - Villa Santa Lucia (FR)

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Via Ponte a Cavallo n° 49
03030 - Villa Santa Lucia (FR)

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

- [REDACTED] Proprietà 1/2)
- [REDACTED] Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto ai coniugi [REDACTED] in regime di comunione di beni, con atto di compravendita a rogito del notaio Luigi Colella di Cassino del 9 dicembre 2010, repertorio n.3343, raccolta n.2153, registrato a Cassino il 9 dicembre 2010 al n. 3400 serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone il 10 dicembre 2010 ai nn.24930/17033.

CONFINI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO N° 49, PIANO TERRA E PRIMO

L'immobile oggetto di accertamento, distinto in catasto urbano al foglio 12, mappale 126 sub 2 e mappale 127 sub 2, confina:

- > a nord con unità abitativa, distinta in catasto urbano al foglio 12, particella 601, eredi di [REDACTED]
- > a sud con unità abitativa, distinta in catasto urbano al foglio 12, particella 128, eredi [REDACTED]
- > ad est ed ovest con corte comune, distinta in catasto terreni, al foglio 12, particella 125.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO

Il terreno distinto catasto terreni al foglio 12, particella 131, seminativo, classe 2, confina:

- > a nord con terreno, al foglio 12, particella 133;
- > a sud con strada comunale (via Ponte a Cavallo);
- > ad est con terreno, al foglio 12, particella 357;
- > ad ovest con terreno, al foglio 12, particella 130.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO N° 49, PIANO TERRA E PRIMO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione: zona giorno	32,68 mq	40,26 mq	1,00	40,26 mq	2,74 m	terra
zona notte	35,93 mq	43,57 mq	1,00	43,57 mq	2,85 m	primo
Terrazza	13,67 mq	13,67 mq	0,25	3,42 mq	0,00 m	primo
scala esterna	4,64 mq	4,64 mq	0,25	1,16 mq	0,00 m	collega il piano terra al piano primo
Cortile	65,90 mq	65,90 mq	0,10	6,59 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				95,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità abitativa non rientra nei casi di bene comodamente divisibile, in quanto il frazionamento implicherebbe onerose opere che non potrebbero garantire lo stesso valore delle singole porzioni rispetto al valore dell'intero bene.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	125,00 mq	125,00 mq	1,00	125,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				125,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	125,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Proporre il frazionamento del terreno agricolo già di modeste dimensioni, circa mq 125,00 e di scarso valore, contribuirebbe ad un ulteriore deprezzamento del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO N° 49, PIANO TERRA E PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/2000 al 09/12/2010	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 126/127, Sub. 2 Categoria A4 Cl.9, Cons. 4,5 Rendita € 178,95 Piano T-1 Graffato si
Dal 09/12/2010 al 12/10/2018	## [REDACTED] ## # [REDACTED] #	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 126/127, Sub. 2 Categoria A4 Cl.9, Cons. 4,5 Rendita € 178,95 Piano T-1 Graffato si

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Si precisa che il luogo di nascita dell'esecutata [REDACTED] e non [REDACTED] come viene riportato nella visura storica per immobile.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/12/1980 al 18/07/1986	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 131 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 are 25 ca Reddito dominicale 0,55 Reddito agrario € 0,39
Dal 18/07/1986 al 18/07/1986	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 131 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 are 25 ca Reddito dominicale 0,55 Reddito agrario € 0,39
Dal 18/07/1986 al 09/12/2010	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 131 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 are 25 ca Reddito dominicale 0,55 Reddito agrario € 0,39
Dal 09/12/2010 al 12/10/2018	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 131 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 are 25 ca Reddito dominicale 0,55 Reddito agrario € 0,39

I titolari catastali corrispondono a quelli reali



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO N° 49, PIANO TERRA E PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	126	2		A4	9	4,5	totale 95mq Totale escluse aree scoperte**: 91mq	178,95	T-1	si
	12	127	2		A4	9	4,5	Totale 95mq Totale escluse aree scoperte** 91	178,95	T-1	si

Corrispondenza catastale

Dal confronto con lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'immobile (di cui alla denuncia catastale del 12 giugno 2000, allegata all'atto di compravendita, rogato dal notaio Luigi Colella del 9 settembre 2010) sono state riscontrate le seguenti difformità:

Al piano terra in corrispondenza di un angolo cottura e un piccolo bagno, per ampliare l'angolo cottura è stato demolito il tramezzo che divideva i due ambienti ed è stato soppresso il servizio igienico e tamponato la finestra che lo arieggiava. Inoltre, lo spazio esterno a cui si poteva accedere dall'angolo cottura, delimitato da una parete e da un muro di confine preesistente, è stato racchiuso da due muri realizzati con forati in laterizio, alti circa mt.1.90. Le modifiche apportate al piano terra, anche se sono di modesta entità, comporterebbero una variazione catastale da presentare agli Uffici di competenza. L'atto di pignoramento indica correttamente i dati identificativi catastali del bene e i diritti degli esecutati.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	131				Seminativo	2	are 1 centiare 25	0,55	0,39	



Corrispondenza catastale

E' stata verificata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nell'estratto di mappa nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si precisa che il luogo di nascita della signora [REDACTED]
-Irlanda come è riportato nella visura storica per immobile.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO N° 49, PIANO TERRA E PRIMO

Presso l'Ufficio Anagrafe di Villa Santa Lucia sono stati richiesti i certificati di matrimonio e di residenza di [REDACTED]. Ne è risultato che essi hanno contratto matrimonio nel [REDACTED] ma il sig. [REDACTED] risiede a [REDACTED] la sig.ra [REDACTED] come risulta dai certificati di Residenza e dello Stato di famiglia, richiesti presso l'Ufficio Anagrafe di Piedimonte San Germano, risiede a [REDACTED]

Si precisa inoltre che il luogo di nascita della signora [REDACTED] come è riportato nella visura storica per immobile.

Si precisa altresì che dalla visura catastale per immobili, la particella 125, foglio 12, distinta in catasto terreni è una corte, di superficie are 5 e ca 85, Accessorio comune ad ente rurale ed urbano dal 12/02/2008" mentre nelle note di trascrizione dei verbali di pignoramento del 25/10/2015, del 08/04/2017 e del 04/05/2018, la particella 125, foglio 12, distinta in catasto terreni, è indicata come X-Fabbricato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO

Presso l'Ufficio Anagrafe di Villa Santa Lucia sono stati richiesti i certificati di matrimonio e di residenza di [REDACTED]. Ne è risultato che essi hanno contratto matrimonio nel [REDACTED] come risulta dai certificati di Residenza e dello Stato di famiglia, richiesti presso l'Ufficio Anagrafe di Piedimonte San Germano.

PATTI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO N° 49, PIANO TERRA E PRIMO

Gli esecutati anche se non hanno chiesto la separazione legale, non vivono sotto lo stesso tetto. L'immobile risulta ad oggi disabitato e lasciato in uno stato di abbandono. Non risultano stati di contratto di locazione in essere.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO

Il bene risulta ad oggi incolto e lasciato in uno stato di abbandono; non risultano stati di contratto di locazione in essere.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO N° 49, PIANO TERRA E PRIMO

Per la qualità della tipologia costruttiva e delle finiture sia interne che esterne, l'immobile risulta in uno stato di conservazione e di manutenzione mediocre. Risulta ad oggi disabitato e lasciato in stato di abbandono.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO

Dalla visura catastale l'appezzamento di terreno è a seminativo, classe 2, ma dal sopralluogo effettuato il 15.10.2018 risulta incolto e lasciato in uno stato di abbandono.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO N° 49, PIANO TERRA E PRIMO

L'immobile posto in una costruzione con un'altra unità abitativa, risulta avere come parti comuni: una corte, la scala esterna e un forno, per diritti pari ad 1/2, ciò si evince dall'atto di compravendita rogato dal notaio Luigi Colella il 09.12.2010, già citato; mentre l'ingresso posto al piano primo che da accesso alle due unità abitative, quella appunto dei debitori e l'altra degli eredi [REDACTED] riportata nella planimetria catastale, indicato come "ingresso comune" non risulta nel citato atto di compravendita.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO

Sul bene pignorato non insistono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO N° 49, PIANO TERRA E PRIMO

Come da accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villa Santa Lucia il bene pignorato non risulta gravato da usi civici o altri gravami.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO

Come da accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villa Santa Lucia sul bene pignorato non risulta gravato da usi civici o altri gravami.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO N° 49, PIANO TERRA E PRIMO

La porzione di fabbricato adibita a civile abitazione è composta da un piano terra e da piano primo, collegati da una scala esterna, il tutto posto su una corte comune. Gli ambienti sono orientati: ad ovest con il soggiorno/pranzo e la camera matrimoniale; ad est con l'angolo cottura e il bagno; a sud-ovest



con una piccola camera e a nord-ovest con l'ingresso e la scala comune. La struttura del fabbricato è in muratura, mentre al piano terra la parte sottostante il terrazzo è in blocchi di cemento. Le facciate sono intonacate e quelle rivolte verso sud/ovest sono intonacate e tinteggiate. Non sono presenti lesioni o distacchi murari esternamente e né internamente, quindi si presume una buona stabilità della situazione fondale e delle mura portanti. La copertura è a falde inclinate protette da tegole in laterizio, presumibilmente poggiate su un'orditura in legno, presenti gronde e discendenti. La scala esterna realizzata con una soletta in cemento armato a sbalzo, è ammassata alla muratura portante della costruzione ed è stata lasciata a grezzo, ossia i gradini e i pianerottoli non presentano rivestimenti, una ringhiera in ferro protegge dalle cadute dall'alto; lo stato conservativo della scala, risulta scadente. Internamente l'abitazione si presenta così composta: da un piano terra con un angolo cottura e una zona soggiorno/pranzo con una porta finestra sulla corte comune; e da un piano primo a cui si accede tramite la scala esterna e un ingresso comune, dove si trova una piccola camera, la camera matrimoniale, un bagno e un terrazzo. I soffitti degli ambienti hanno un'altezza media di circa mt. 2.80 e le finiture interne sono di bassa fattura. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, i rivestimenti dei pavimenti sono in gres porcellanato. Il bagno è completo di sanitari (lavabo, water, bidet, box doccia) e le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica. L'angolo cottura è l'ambiente che versa nelle peggiori condizioni: sulla parete rivolta verso l'esterno sono presenti diverse macchie di umidità, le piastrelle in ceramica sono state poste solo sulla parete del lavello, alcuni mobili sono stati rimossi e gli altri danneggiati, la porta finestra che si affaccia su uno spazio esterno è stata sbarrata con spranghe di ferro. Le porte degli ambienti sono di tipo economico, in tamburato e vetro, gli infissi sono in alluminio anodizzato con vetro unico, protetti da persiane in alluminio, la porta di ingresso al piano terra è in alluminio anodizzato e vetro, protetta da una inferriata. Il pavimento del terrazzo è in gres porcellanato e ringhiera in alluminio. L'alloggio non è dotato di un impianto termico, e la funzione di riscaldamento è affidata ad un camino e da stufe elettriche, trovate sparse negli ambienti. La produzione di acqua calda sanitaria nel bagno invece è fornita da uno scaldabagno elettrico. Nell'angolo cottura non è stato possibile accertare la presenza di un impianto a gas, si presume che i fornelli della cucina venissero alimentati dalla bombola del gas. E' presente l'impianto elettrico ma la fornitura di energia elettrica è stata interrotta. L'acqua proviene da un pozzo esterno. All'esterno la corte comune assicura la possibilità di parcheggiare. Non esistono dotazioni condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO

Trattasi di un modesto appezzamento di terreno, pianeggiante, a circa 210 s.l.m., con una superficie di circa mq 125, indicato catastalmente a seminativo classe 2. Nel corso del sopralluogo il bene è stato rinvenuto incolto, dove sono nati spontaneamente alcuni alberi e arbusti. Il terreno si presenta con una forma rettangolare quasi regolare, contiguo ad altri terreni: sui due lati più lunghi li divide un basso muretto in pietra, mentre sul terzo lato li separa un canneto. Il quarto lato, confina con la via di Ponte a Cavallo, dalla quale è diviso da un cordolo in cemento armato, alto circa cm 20, rispetto al manto stradale, che sostiene una rete metallica con paletti in ferro. L'accesso al terreno, largo circa un metro, è sulla via Ponte a Cavallo, strada comunale che si collega alla Casilina sud, importante arteria di collegamento interregionale. Poco distanti dalla zona agricola, presenti due poli industriali, quello di Piedimonte San Germano (dove sorge lo stabilimento Fiat) e quello di Cassino.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO N° 49, PIANO TERRA E PRIMO

L'immobile risulta libero



L'immobile al momento dell'accesso avvenuto in data 15/10/2018 per eseguire le operazioni peritali, risultava non abitato e lasciato in uno stato di totale abbandono; gli ambienti dotati di arredi scadenti sono stati messi completamente a soqquadro.

Per poter fornire il valore locativo del bene pignorato, sono stati analizzati i prezzi di mercato relativi a beni analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tratti da annunci di agenzie immobiliari del luogo nel periodo di stima. Pertanto dalla indagine eseguita e dalle considerazioni sullo stato dell'immobile e considerando la scarsa richiesta di alloggi in affitto in aree come quella in questione, distanti dai servizi principali, è stato preso come parametro di riferimento il prezzo unitario di circa 2,50 al €/mq; considerando la superficie convenzionale complessiva dell'immobile di mq 95.00, ne consegue che il prezzo di locazione ricavato è:
 $\text{mq } 95.00 \times \text{€/mq } 2.5 = \text{€ } 237,50$ (PREZZO DI LOCAZIONE COMPLESSIVO MENSILE)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO

L'immobile risulta libero

Il terreno è libero da contratti di locazione. Volendo fornire il valore locativo del bene pignorato, sono state riscontrate molte difficoltà, in quanto sono stati pochi i riferimenti di prezzo di mercato relativi a beni analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tratti da annunci di agenzie immobiliari del luogo. Pertanto dalle considerazioni sullo stato del bene e da indicazioni date da operatori nel settore, è stato preso come parametro di riferimento il prezzo unitario di circa 1,00 €/mq; considerando la superficie convenzionale complessiva del terreno di mq 125, ne consegue che il prezzo di locazione ricavato è:
 $\text{mq } 125 \times \text{€/mq } 0,80 = \text{€ } 100,00$ (PREZZO DI LOCAZIONE COMPLESSIVO MENSILE)



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO N° 49, PIANO TERRA E PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/12/1980 al 18/07/1986	[REDACTED] proprietà per 12/54; [REDACTED] proprietà per 12/54; [REDACTED] proprietà per 12/54; [REDACTED] proprietà per 18/54. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/12/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	22/06/1981	8930	7767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Cassino	02/06/1981	6	223
		Dal 18/07/1986 al 09/12/2010	[REDACTED] proprietà per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Donazione e cessione di diritti	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Fernando Scardamaglia	18/07/1986			21309	6473
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari	13/08/1986			10060	8340
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Cassino	07/08/1986			1745	83



Dal 18/07/1986 al 09/12/2010	[REDACTED] proprietà per 12/54; [REDACTED] proprietà 18/54 [REDACTED] proprietà per 12/54; [REDACTED] proprietà per 12/54. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Donazione e cessione di diritti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fernando Scardamaglia	18/07/1986	21309	6473
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria Registri Immobiliari	13/08/1986	10060	8340		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Cassino	07/08/1986	1745	83		
Dal 09/12/2010 al 04/05/2018	[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni; [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Colella	09/12/2010	3343	2153
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Frosinone	10/12/2010	24930	17033		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Cassino	09/12/2010	3400 serie 1T			

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 variata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non ci sono altri atti successivi al pignoramento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/12/1980 al 18/07/1986	[REDACTED] proprietà per 12/54; [REDACTED] proprietà per 12/54; [REDACTED] proprietà per 12/54; [REDACTED] proprietà per 18/54. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertori o N°	Raccolta N°
			26/12/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatori a dei Registri Immobiliari di Frosinone	22/06/1981	8930	7767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Cassino	02/06/1981	6	223
		Dal 18/07/1986 al 18/07/1986	[REDACTED] proprietà per 22/54; [REDACTED] proprietà per 16/54; [REDACTED] proprietà per 16/54; Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di Donazione e cessione di diritti	
Rogante	Data			Repertori o N°	Raccolta N°
Fernando Scardamaglia	18/07/1986			21309	6473
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatori a dei Registri Immobiliari di Frosinone	13/08/1986			10060	8340
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di	07/08/1986			1745	83



		Cassino	6		
Dal 18/07/198 6 al 09/12/201 0	[REDACTED] proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Donazione e Cessione di Diritti			
		Rogante	Data	Repertori o N°	Raccolt a N°
		Scardamaglia Fernando	18/07/198 6	21309	6473
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatori a dei Registri Immobiliari a Frosinone	13/08/198 6	10060	8340
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Cassino	07/08/198 6	1745	83
		Dal 09/12/201 0 al 12/10/201 8	[REDACTED] proprietà per 1/2; [REDACTED] propriet à per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertori o N°	Raccolt a N°
Luigi Colella	09/12/201 0			3343	2153
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Frosinone	10/12/201 0			24930	17033
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Agenzia del Territorio di Frosinone	09/12/201 0			3400	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non sono stati rilevati altri atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO N° 49, PIANO TERRA E PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 18/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ipoteca Volontaria**
Trascritto a Frosinone il 09/12/2010
Reg. gen. 24931 - Reg. part. 4389
Quota: 1/1
A favore di Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 25/10/2016
Reg. gen. 18508 - Reg. part. 13571
A favore di Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni
Contro [REDACTED]
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 08/04/2017
Reg. gen. 6811 - Reg. part. 5326
A favore di Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni
Contro [REDACTED]
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 17/05/2018
Reg. gen. 8122 - Reg. part. 6147
Quota: 1/1
A favore di Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni
Contro [REDACTED]
Note: Nelle note di trascrizione sono state rilevate delle inesattezze pertanto si precisa che l'esecutata [REDACTED] immobile distinto in catasto terreni al foglio 12, particella 125, non è un X fabbricato, ma una corte con diritti pari ad 1/2.

Oneri di cancellazione

Gli oneri per la cancellazione dei gravami a carico della procedura verranno stabiliti nel corso della redazione del decreto di trasferimento a seguito della vendita forzata.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 18/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ipoteca Volontaria**
Trascritto a Frosinone il 09/12/2010
Reg. gen. 24931 - Reg. part. 4389
Quota: 1/1
A favore di Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni
Contro: [REDACTED]
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 25/10/2016
Reg. gen. 18508 - Reg. part. 13571
A favore di Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni
Contro: [REDACTED]
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 08/04/2017
Reg. gen. 6811 - Reg. part. 5326
A favore di Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni
Contro: [REDACTED]
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 17/05/2018
Reg. gen. 8122 - Reg. part. 6147
Quota: 1/1
A favore di Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni
Contro: [REDACTED]
Note: Nelle note di trascrizione sono state rilevate delle inesattezze pertanto si precisa che l'esecutata [REDACTED] l'immobile distinto in catasto terreni al foglio 12, particella 125, non è un X fabbricato, ma una corte con diritti pari ad 1/2.

Oneri di cancellazione

Gli oneri per la cancellazione dei gravami a carico della procedura verranno stabiliti nel corso della redazione del decreto di trasferimento a seguito della vendita forzata.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO N° 49, PIANO TERRA E PRIMO

Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico di Villa Santa Lucia, per l'immobile, sito in via Ponte a Cavallo n.49, distinto in Catasto Urbano al foglio 12, mappale n.126 sub 2 e n.127 sub 2 graffiati, e la corte comune (distinta in Catasto Terreni al foglio 12, mappale n. 125), risulta che:
ricadono nel P.R.G., approvato con delibera di Giunta regionale n. 883 del 18.10.2005, in ZONA AGRICOLA tipo E2, regolamentata dall'art. 41 delle N.T.A., fatte salve le disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 38/1999 e succ. modifiche e integrazioni. Non sono presenti vincoli storici, artistici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO

Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico di Villa Santa Lucia, per l'immobile sito in via Ponte a Cavallo, distinto in Catasto Terreni al foglio 12, mappale 131, risulta che nel P.R.G., approvato con delibera di Giunta regionale n. 883 del 18.10.2005 ricade: in ZONA AGRICOLA tipo E2, regolamentata dall'art. 41 delle N.T.A., fatte salve le disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 38/1999 e succ. modifiche e integrazioni.
Non sono presenti vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO N° 49, PIANO TERRA E PRIMO

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

Come si evince dall'atto di compravendita, rogato dal notaio Luigi Colella in data 09.12.2010, i coniugi [redacted] diventano proprietari, in regime di comunione di beni, della porzione di fabbricato per civile abitazione, sita in via Ponte a Cavallo 49, distinta in catasto urbano al foglio 12, mappali 126 sub 2 e mappale 127 sub 2, graffiati, di vani 4,5 tra piani terra e primo, con diritti pari ad 1/2 sulla scala esterna, il forno e la corte comune (distinta in catasto terreni, al foglio 12, mappale 125), il tutto come graficamente individuato in planimetria di cui alla denuncia catastale del 12 giugno 2000, allegata all'atto. Nell'atto la parte venditrice, la signora [redacted] dichiara che "il fabbricato è stato iniziato in data anteriore al 1° settembre 1967, senza ulteriori modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Dal confronto con lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'immobile (di cui alla denuncia catastale del 12 giugno 2000, allegata all'atto di compravendita, sopra citato sono state riscontrate le seguenti difformità:

Al piano terra in corrispondenza dell'angolo cottura e un piccolo bagno, così come riportato nella planimetria catastale, è stato abbattuto il tramezzo che divideva i due ambienti per ampliare l'angolo cottura, sopprimendo il servizio igienico e la finestra che lo arieggiava. Inoltre, lo spazio esterno a cui si può accedere dall'angolo cottura, delimitato da una parete e da un muro di confine preesistente, è stato racchiuso da due muri realizzati con forati in laterizio, alti circa mt.1.90. Questo spazio attualmente è usato come raccolta di mobili e sanitari in disuso. Nello spazio esterno sono stati rimossi anche alcuni gradini. E' stato accertato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villa Santa Lucia, che non sono stati rilasciati dall'Ente, titoli edilizi abilitativi relativi all'immobile, richiesti dai coniugi Di [redacted]

Inoltre non è stato possibile accertare la conformità dell'impianto elettrico che potrebbe essere sostituita da una "Dichiarazione di corrispondenza" per quegli impianti modificati o realizzati prima del DM 37/2008, tale certificazione viene rilasciata da un tecnico impiantista abilitato, dopo un sopralluogo sugli impianti realizzati o modificati. Un costo indicativo per un eventuale adeguamento e il rilascio della "Dichiarazione di corrispondenza" degli stessi, salvo spese aggiuntive non valutabili dal CTU, è possibile quantizzarlo per una somma di circa €500,00. La spesa per la rimozione dei due muri è stata valutata a corpo, quindi è stato previsto un costo di € 200,00.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sul terreno agricolo non sono presenti nessun tipo di costruzione o lavorazioni che richiedano titoli abilitativi.

Nel corso del sopralluogo è stato riscontrata la corrispondenza dei luoghi rispetto alla planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO N° 49, PIANO TERRA E PRIMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è gestito da un'amministrazione condominiale pertanto non sono presenti oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sul terreno non insistono vincoli o oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1 -** Porzione d'immobile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo n° 49, piano terra e primo
Porzione di fabbricato adibita a civile abitazione sita in Villa Santa Lucia (FR), via Ponte a Cavallo n. 49, composta da 4,5 vani catastali tra piani terra e primo, con diritti pari ad 1/2 sulla scala esterna, il forno e la corte comuni; poco distante dall'abitazione si trova il modesto appezzamento di terreno, anch'esso oggetto di pignoramento. Il tutto, è ubicato in un piccolo nucleo abitato in zona agricola, distante circa Km 2,7 dal centro urbano di Villa Santa Lucia dove sono collocati i pochi servizi pubblici e attività commerciali, mentre dista circa km 6,3 da Cassino, importante cittadina ottimamente servita da servizi sociali, commerciali e pubblici (presente anche un centro universitario, un ospedale e una area industriale). Il bene, si



raggiunge facilmente dalla Casilina Sud, da cui dirama Via Ponte a Cavallo, ed è ben collegata con l'Autostrada A1/E45 e con la linea ferroviaria Roma-Napoli. Villa Santa Lucia confina anche con il comune di Piedimonte San Germano, dove sorge il noto Stabilimento Fiat.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 126, Sub. 2, Categoria A4, Graffato si - Fg. 12, Part. 127, Sub. 2, Categoria A4, Graffato si

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

Valore di stima del bene: € 66.500,00

La presente stima è stata effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Inoltre sono stati contattati operatori di zona del settore immobiliare e verificati i valori delle quotazioni immobiliari pubblicati sui siti di enti specializzati come l'Agenzia delle Entrate e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). Considerando anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, si è ritenuto congruo adottare le quotazioni medie pubblicate nel sito dell'O.M.I. dell'Agenzia dell'Entrate.

Essendo l'immobile costituito da mq 95,00 di superficie convenzionale, il valore di mercato ricavato dalla metà della somma del valore minimo e del valore massimo dei valori di mercato OMI, è stato quantizzato al prezzo unitario pari €/mq 700,00, ne consegue che:

- VALORE MEDIO UNITARIO €/mq 700,00
- SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA mq 95,00
- VALORE COMPLESSIVO STIMATO = mq 95,00 x €/mq 700,00 = € 66.500,00

A questo valore deve essere sottratto il costo pari a € 500,00 per l'adeguamento dell'impianto elettrico e la redazione della "Dichiarazione di Rispondenza" dello stesso, il costo della rimozione dei due muri realizzati in forati per isolare una porzione di spazio esterno antistante l'angolo cottura, quantificato a corpo, per un costo di circa € 200,00, pertanto il valore finale di mercato quantificato è:

€ 66.500,00 - € 700,00 = € 65.800,00 (VALORE DI MERCATO)

• **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo

Trattasi di un modesto appezzamento di terreno in zona agricola, sito nel comune di Villa Santa Lucia (FR), località Ponte a Cavallo, contiguo ad altri terreni e poco distante da un piccolo nucleo abitato. Il bene prospiciente la strada comunale, via Ponte a Cavallo, si raggiunge facilmente dalla Casilina Sud, da cui dista circa km 1.500 ed è ben collegato con l'Autostrada A1/E45. La zona si trova al centro di due aree industriali, quella di Cassino e l'altra a Piedimonte San Germano dove sorge lo Stabilimento Fiat.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 131, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 312,50

Il bene pignorato è costituito da un terreno di circa mq 125,00 incolto con poche potenzialità di valorizzazione, in quanto di modesta superficie e neanche a diretto contatto con l'unità abitativa, per la quale avrebbe potuto costituire un'area per un giardino e/o orto privato. Un riferimento per la valutazione di terreno non edificabile è la Tabella dei Valori di Mercato Agricoli Medi della Provincia di Frosinone, generalmente più usata per gli espropri, ma in questo caso la metodologia ritenuta più idonea, è risultata la comparazione dei valori correnti di mercato reperiti attraverso la consultazione di operatori specializzati del settore e delle più recenti compravendite di beni assimilabili. I dati reperiti attraverso la procedura di cui sopra sono risultati i seguenti, valore di mercato tra i 2,00 €/mq ed i 3,00 €/mq. Pertanto per i valori relativi alle comparazioni di mercato si è ritenuto congruo utilizzare un valore intermedio tra quelli sopra indicati, ne consegue:



- VALORE MEDIO UNITARIO al €/mq 2,5
- SUPERFICIE COMPLESSIVA DI TERRENO MQ 125,00
- VALORE COMPLESSIVO STIMATO = mq 125,00 x €/mq 2,5 = € 312,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo n° 49, piano terra e primo	95,00 mq	700,00 €/mq	€ 66.500,00	100,00	€ 66.500,00
Bene N° 2 - Terreno Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo	125,00 mq	2,50 €/mq	€ 312,50	100,00	€ 312,50
Valore di stima:					€ 66.812,50

Valore di stima: € 66.812,50

Deprezzamento del 1,51 %

Valore finale di stima: € 65.800,00

Per l'unità abitativa, la presente stima è stata effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Inoltre sono stati contattati operatori di zona del settore immobiliare e verificati i valori delle quotazioni immobiliari pubblicati sui siti di enti specializzati come l'Agenzia delle Entrate e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) operando alla fine una valutazione che tenga conto del mercato attuale fortemente influenzato dalla crisi economica. Per quanto riguarda la valutazione del terreno, sarebbe stato opportuno prendere come riferimento, la Tabella dei Valori di Mercato Agricoli Medi della Provincia di Frosinone, ma in questo caso la metodologia ritenuta più idonea, è risultata la comparazione dei valori correnti di mercato reperiti attraverso la consultazione di operatori specializzati del settore e delle più recenti compravendite di beni assimilabili.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nulla 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.

Ceprano, li 15/02/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sbardella Grazia



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo n° 49, piano terra e primo
Porzione di fabbricato adibita a civile abitazione sita in Villa Santa Lucia (FR), via Ponte a Cavallo n. 49, composta da 4,5 vani catastali tra piani terra e primo, con diritti pari ad 1/2 sulla scala esterna, il forno e la corte comuni; poco distante dall'abitazione si trova il modesto appezzamento di terreno, anch'esso oggetto di pignoramento. Il tutto, è ubicato in un piccolo nucleo abitato in zona agricola, distante circa Km 2,7 dal centro urbano di Villa Santa Lucia dove sono collocati i pochi servizi pubblici e attività commerciali, mentre dista circa km 6,3 da Cassino, importante cittadina ottimamente servita da servizi sociali, commerciali e pubblici (presente anche un centro universitario, un ospedale e una area industriale). Il bene, si raggiunge facilmente dalla Casilina Sud, da cui dirama Via Ponte a Cavallo, ed è ben collegata con l'Autostrada A1/E45 e con la linea ferroviaria Roma-Napoli. Villa Santa Lucia confina anche con il comune di Piedimonte San Germano, dove sorge il noto Stabilimento Fiat. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 126, Sub. 2, Categoria A4, Graffato si - Fg. 12, Part. 127, Sub. 2, Categoria A4, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico di Villa Santa Lucia, per l'immobile, sito in via Ponte a Cavallo n.49, distinto in Catasto Urbano al foglio 12, mappale n.126 sub 2 e n.127 sub 2 graffati, e la corte comune (distinta in Catasto Terreni al foglio 12, mappale n. 125), risulta che: ricadono nel P.R.G., approvato con delibera di Giunta regionale n. 883 del 18.10.2005, in ZONA AGRICOLA tipo E2, regolamentata dall'art. 41 delle N.T.A., fatte salve le disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 38/1999 e succ. modifiche e integrazioni. Non sono presenti vincoli storici, artistici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo
Trattasi di un modesto appezzamento di terreno in zona agricola, sito nel comune di Villa Santa Lucia (FR), località Ponte a Cavallo, contiguo ad altri terreni e poco distante da un piccolo nucleo abitato. Il bene prospiciente la strada comunale, via Ponte a Cavallo, si raggiunge facilmente dalla Casilina Sud, da cui dista circa km 1.500 ed è ben collegato con l'Autostrada A1/E45. La zona si trova al centro di due aree industriali, quella di Cassino e l'altra a Piedimonte San Germano dove sorge lo Stabilimento Fiat. Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 131, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico di Villa Santa Lucia, per l'immobile sito in via Ponte a Cavallo, distinto in Catasto Terreni al foglio 12, mappale 131, risulta che nel P.R.G., approvato con delibera di Giunta regionale n. 883 del 18.10.2005 ricade: in ZONA AGRICOLA tipo E2, regolamentata dall'art. 41 delle N.T.A., fatte salve le disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 38/1999 e succ. modifiche e integrazioni. Non sono presenti vincoli.

Prezzo base d'asta: € 65.800,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 112/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.800,00

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo n° 49, piano terra e primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 126, Sub. 2, Categoria A4, Graffato si - Fg. 12, Part. 127, Sub. 2, Categoria A4, Graffato si	Superficie	95,00 mq
Stato conservativo:	Per la qualità della tipologia costruttiva e delle finiture sia interne che esterne, l'immobile risulta in uno stato di conservazione e di manutenzione mediocre. Risulta ad oggi disabitato e lasciato in stato di abbandono.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato adibita a civile abitazione sita in Villa Santa Lucia (FR), via Ponte a Cavallo n. 49, composta da 4,5 vani catastali tra piani terra e primo, con diritti pari ad 1/2 sulla scala esterna, il forno e la corte comuni; poco distante dall'abitazione si trova il modesto appezzamento di terreno, anch'esso oggetto di pignoramento. Il tutto, è ubicato in un piccolo nucleo abitato in zona agricola, distante circa Km 2,7 dal centro urbano di Villa Santa Lucia dove sono collocati i pochi servizi pubblici e attività commerciali, mentre dista circa km 6,3 da Cassino, importante cittadina ottimamente servita da servizi sociali, commerciali e pubblici (presente anche un centro universitario, un ospedale e una area industriale). Il bene, si raggiunge facilmente dalla Casilina Sud, da cui dirama Via Ponte a Cavallo, ed è ben collegata con l'Autostrada A1/E45 e con la linea ferroviaria Roma-Napoli. Villa Santa Lucia confina anche con il comune di Piedimonte San Germano, dove sorge il noto Stabilimento Fiat.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 131, Qualità Seminativo	Superficie	125,00 mq
Stato conservativo:	Dalla visura catastale l'appezzamento di terreno è a seminativo, classe 2, ma dal sopralluogo effettuato il 15.10.2018 risulta incolto e lasciato in uno stato di abbandono.		
Descrizione:	Trattasi di un modesto appezzamento di terreno in zona agricola, sito nel comune di Villa Santa Lucia (FR), località Ponte a Cavallo, contiguo ad altri terreni e poco distante da un piccolo nucleo abitato. Il bene prospiciente la strada comunale, via Ponte a Cavallo, si raggiunge facilmente dalla Casilina Sud, da cui dista circa km 1.500 ed è ben collegato con l'Autostrada A1/E45. La zona si trova al centro di due aree industriali, quella di Cassino e l'altra a Piedimonte San Germano dove sorge lo Stabilimento Fiat.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO N° 49, PIANO TERRA E PRIMO

Trascrizioni

- **Ipoteca Volontaria**

Trascritto a Frosinone il 09/12/2010

Reg. gen. 24931 - Reg. part. 4389

Quota: 1/1

A favore di Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 25/10/2016

Reg. gen. 18508 - Reg. part. 13571

A favore di Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni

Contro [REDACTED]

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 08/04/2017

Reg. gen. 6811 - Reg. part. 5326

A favore di Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni

Contro [REDACTED]

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 17/05/2018

Reg. gen. 8122 - Reg. part. 6147

Quota: 1/1

A favore di Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni

Contro [REDACTED]

Note: Nelle note di trascrizione sono state rilevate delle inesattezze pertanto si precisa che l'esecutata [REDACTED] l'immobile

distinto in catasto terreni al foglio 12, particella 125, non è un X fabbricato, ma una corte con diritti pari ad 1/2.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO

Trascrizioni

- **Ipoteca Volontaria**

Trascritto a Frosinone il 09/12/2010

Reg. gen. 24931 - Reg. part. 4389

Quota: 1/1

A favore di Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni

Contro [REDACTED]

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 25/10/2016

Reg. gen. 18508 - Reg. part. 13571



A favore di Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni
Contro [REDACTED]

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 08/04/2017

Reg. gen. 6811 - Reg. part. 5326

A favore di Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni
Contro [REDACTED]

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 17/05/2018

Reg. gen. 8122 - Reg. part. 6147

Quota: 1/1

A favore di Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni
Contro [REDACTED]

Note: Nelle note di trascrizione sono state rilevate delle inesattezze pertanto si precisa che l'esecutata [REDACTED] immobile distinto in catasto terreni al foglio 12, particella 125, non è un X fabbricato, ma una corte con diritti pari ad 1/2.

