

TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO

SEZ. ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 272/14

GIUDICE : Dott. ssa Maria Rosaria Ciuffi

L'Av. Carolina Raviele, nominata custode delegato dell'unità immobiliare pignorata oggetto della procedura esec. Immob. N° 272/14, relaziona quanto segue:

premesse che :

in data 19 settembre 2017 veniva disposta la riunione dei procedimenti di cui RG 272/2014 ed RG 176/2015 e veniva richiesto, nella medesima udienza al professionista delegato di confrontare le due CTU e di individuare i beni oggetto di pignoramento .

La sottoscritta, dopo aver confrontato le CTU precisa che nella CTU a firma dell'Ing. Ivan Bianchi Ctu della procedura 272/2014 può essere integrato il seguente lotto, formato nella CTU a firma dell'Arch. Giancarlo Di Mambro:

DESCRIZIONE :

LOTTO N° 1

- **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (L T) - VIA PROVINCIALE GRATA N 38 INT 4**
-

Il bene è un appartamento all'interno di un fabbricato di quattro livelli dei quali occupa il terzo e quarto. L'appartamento ha un garage, un giardino esclusivo, un locale caldaia e una corte comune. Il fabbricato è isolato ed è senza ascensore. Il bene è individuato in zona agricola del PRG con accesso da Via Grata (anche Via Pantanelle) e dista circa 1,5 km da centro del comune di Spigno Saturnia.

L'appartamento al terzo piano ha un'altezza interna di circa 2,32 m ed è collegato con una scala interna al sottotetto abitabile.

Il sottotetto ha un'altezza interna variabile da circa 0,50 m a 2,54 m ed è abito ad uso abitativo, ha una superficie di circa 43,51 mq, il pavimento è in parquet ed è dotato di un piccolo bagno.

L'appartamento ha un giardino esclusivo di circa 80 mq adiacente al garage, distinto in catasto al fog. 27 p.lla 397 sub 2 graffato.

- **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA**
-



Piena proprietà di un garage di circa 18,76 mq, distinto in NCEU al fog. 27 plla 398 sub 2 al servizio dell'appartamento del bene n 1. Il garage fa parte di una struttura adiacente al fabbricato adibita a parcheggio accessibile dalla corte comune.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata n 38 int 4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (L T) - VIA PROVINCIALE GRATA N 38 INT 4

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA

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



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO N 1° :

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Grata n. 38
Proprietà di un appartamento, composto da ingresso, corridoio, cucina, wc, bagno, quattro vani, veranda e terrazzo a livello, posto al secondo piano, interno n. 3 di un fabbricato di maggior dimensioni costruito in c.a. e articolato su quattro livelli (T-1-2-3) distinto in catasto urbano al F 27 mapp. 395 sub. 7, con annesso, al piano terra un piccolo locale caldaia.
- Fa parte dell'appartamento anche una porzione di giardino di mq 85, distinto in catasto al F. 27 part. 396 sub. 1.
- Il fabbricato è ubicato a margine di una strada comunale ed inserito in una zona a verde protetta da recinto con cancello di accesso. All'interno della recinzione, oltre alla parte destinata a giardino è presente un ampio piazzale per il parcheggio delle auto ed una costruzione ad un solo piano destinata a garage distinto in catasto al F. 27 part. 398 sub. 1, avente stesso proprietario dell'appartamento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 395, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 27, Part. 396, Sub. 1, Categoria T
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 172.054,50
Calcolo effettuato sui dati riportati nelle tabelle dell'Agenzia delle Entrate di Latina che prevede per il Comune di Spigno Saturnia zona Via Grata -Pantanelle un valore max di 950 ed un valore min.di 650 €/mq.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Grata n 38 = (Via Pantanelle) Piena



proprietà di un garage di 25 mq censito al catasto urbano al F. 27 Mapp. 398 sub.1 al servizio dell'appartamento di cui al bene n.1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 398, Sub. 1, Categoria G

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

Valore di stima del bene: € 4.750.00

- **Bene N° 3** - Unità collabenti ubicata a Spigno Saturnia (LT) - Via Maragoni, Località Campodivivo
Nuda Proprietà di una porzione di fabbricato distinto in catasto al Foglio 23, particella 28



subalterni 2,3,4,5,6,7, in passato destinato a civile abitazione, attualmente diroccato, fatiscente, pericoloso, con tetti e solai crollati, muri lesionati e crollati. La costruzione è ubicata in zona periferica, collinare coltivata ad ulivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 289, Sub. 2, Categoria F2 - Fg. 23, Part. 289, Sub. 3, Categoria F2 - Fg. 23, Part. 289, Sub. 4, Categoria F2 - Fg. 23, Part. 289, Sub. 5, Categoria F2 -

Fg. 23, Part. 289, Sub. 6, Categoria F2 - Fg. 23, Part. 289, Sub. 7, Categoria F2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 11.636,00

- **Bene N° 4** - Unità collabenti ubicata a Spigno Saturnia (LT) - Via Maragoni, Località Campodivivo

Nuda proprietà di un fabbricato distinto in catasto al Foglio n. 23, Particella n. 288. Trattasi di una costruzione a piano terra, ex frantoio, completamente diroccato, senza infissi, coperto a terrazzo per metà crollata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 288, Categoria F2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.040,00

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Maragoni, Loc. Campodivivo Nuda proprietà di terreno uliveto, distinti in catasto al Fogli 23, Particelle 216, 219, 220, 221, 222, 284, 286, 55; agli ulivi non è stata fatta l'ultima potatura. I terreni sono in lieve pendio e circondano le costruzioni di cui ai punto 3 e 4

Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 216, Qualità Oliveto - Fg. 23, Part. 219, Qualità Oliveto - Fg. 23, Part. 220, Qualità Oliveto - Fg. 23, Part. 221, Qualità Oliveto - Fg. 23, Part. 222, Qualità Oliveto - Fg. 23, Part. 284, Qualità Oliveto - Fg. 23, Part. 286, Qualità Oliveto - Fg. 23, Part. 55, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 10.707,00

LOTTO N° 2

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata n 38 int 4

Il bene è un appartamento all'interno di un fabbricato di quattro livelli dei quali occupa il terzo e quarto. L'appartamento ha un garage, un giardino esclusivo, un locale caldaia e una corte comune. Il fabbricato è isolato ed è senza ascensore. Il bene è individuato in zona agricola del PRG con accesso da Via Grata (anche Via Pantanelle) e dista circa 1,5 km da centro del comune di Spigno Saturnia. L'appartamento al terzo piano ha un'altezza interna di circa 2,32 m ed è collegato con una scala interna al sottotetto abitabile. Il sottotetto ha un'altezza interna variabile da circa 0,50 m a 2,54 m ed è abito ad uso abitativo, ha una superficie di circa 43,51 mq, il pavimento è in parquet ed è dotato di un piccolo bagno. L'appartamento ha un giardino esclusivo di circa 80 mq adiacente al garage, distinto in catasto al fog. 27 p.la 397 sub 2 graffato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 395, Sub. 14, Zc. U, Categoria A2, Graffato 397/2

Fg. 27, Part. 395, Sub. 11, Categoria. L'immobile viene posto in vendita



per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona Eb (agricola) secondo quanto previsto dal PRG.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata
Piena proprietà di un garage di circa 18,76 mq, distinto in NCEU al fog. 27 plla 398 sub 2 al servizio dell'appartamento del bene n 1. Il garage fa parte di una struttura adiacente al fabbricato adibita a parcheggio accessibile dalla corte comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 398, Sub. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona Eb (agricola) secondo quanto previsto dal PRG.
Prezzo base d'asta: € 208.073,00

Cassino lì 05.10.2017

CUSTODE DELEGATO

Avv. Carolina Raviele

