
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pinchera Lucio, nell'Esecuzione Immobiliare 206/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2.....	14
Descrizione.....	15
Titolarità.....	15
Confini.....	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali.....	16
Stato conservativo.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	21
Riserve e particolarità da segnalare.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 206/2017 del R.G.E.	25

Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 301.553,60	25
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 7.357,00	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	26
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale Ravano (località Le Cese)	26
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale Ravano (località Le Cese)	26

INCARICO

All'udienza del 26/11/2018, il sottoscritto Ing. Pinchera Lucio, con studio in Via Riccardo Da San Germano, 51 - 03043 - Cassino (FR), email pinchel@mecrash.it, PEC lucio.pinchera@ingpec.eu, Tel. 0776 311795, Fax 0776 094525, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/01/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale Ravano (località Le Cese)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale Ravano (località Le Cese)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale Ravano (località Le Cese)

DESCRIZIONE

Edificio costituito da due livelli fuori terra oltre il piano terreno e quello seminterrato. L'edificio ha una scala comune interna che serve i diversi piani. Sono presenti sul lotto anche delle pertinenze costituite da tettoie e costruzioni agricole.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

La particella distinta in catasto al Foglio 62 mappale 332 confina a nord con la Strada Provinciale Ravano, a sud con la via Le Cese, a est con la particella 14 (stessa ditta), a ovest con le particelle 249 e 383.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Portico e ripostigli comune ai SUB 3, 4, 5, 6, e 7	33,14 mq	34,76 mq	0,45	15,64 mq	3,20 m	Terra
Abitazione SUB 3	134,90 mq	168,90 mq	1,00	168,90 mq	3,20 m	Terra

Rimessa SUB 4	125,03 mq	144,53 mq	0,50	144,53 mq	3,90 m	Terra
Abitazione SUB 5	233,87 mq	268,47 mq	1,00	268,47 mq	3,05 m	Primo
Balconi SUB 5	122,80 mq	122,80 mq	0,30	30,70 mq	3,05 m	Primo
Abitazione SUB 6	52,04 mq	60,85 mq	0,50	30,43 mq	1,60 m	Secondo
Abitazione SUB 6	51,80 mq	62,00 mq	0,50	31,00 mq	2,12 m	Secondo
Abitazione SUB 6	18,37 mq	22,85 mq	0,50	11,43 mq	1,80 m	Secondo
Terrazzo SUB 6	112,52 mq	112,52 mq	0,25	28,13 mq	0,00 m	Secondo
Scala comune ai SUB 3, 4, 5, 6 e 7	61,56 mq	77,51 mq	0,50	56,80 mq	3,00 m	Da Piano Terra al Piano Terzo
Cantina SUB 7	55,14 mq	72,04 mq	0,20	36,02 mq	2,00 m	Primo Sottostrada
Rimessa SUB 8	4,23 mq	6,25 mq	0,20	2,17 mq	2,10 m	Terra
Depositi SUB 9	97,40 mq	104,61 mq	0,50	52,30 mq	3,00 m	Terra
Tettoie SUB 9	14,27 mq	14,70 mq	0,25	3,67 mq	2,20 m	Terra
Forno SUB 10	2,56 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	2,20 m	Terra
Tettoia SUB 10	14,12 mq	14,20 mq	0,10	1,42 mq	2,60 m	Terra
Rimessa SUB 11	7,80 mq	10,20 mq	0,50	5,10 mq	2,70 m	Terra
Tettoia SUB 11	11,14 mq	11,22 mq	0,25	2,81 mq	2,70 m	Terra
Corte e pozzo comuni ai sub SUB 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11	4000,00 mq	4000,00 mq	0,01	40,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				930,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				930,32 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

I locali Abitazione al Piano Secondo (SUB 6) essendo ricavati al sottotetto con altezze minimi circa 0.35 e 0.95 m vengono considerate con coefficiente pari a 0.5.

Gli altri coefficienti di conversione delle superfici vengono dimezzati rispetto a quelli relativi alle destinazioni per le abitazioni.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/1986 al 19/12/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 62, Part. 332, Zc. 2

		Categoria A7 Cl.1, Cons. 21 Piano T1-2-S1
Dal 19/12/1994 al 16/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 62, Part. 332, Zc. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 21 Rendita € 1.843,75 Piano T1-2-S1
Dal 16/09/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 62, Part. 332, Zc. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 21 Rendita € 1.843,75 Piano T1-2-S1
Dal 09/11/2015 al 14/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 62, Part. 332, Zc. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 21 Superficie catastale 711 mq Rendita € 1.843,75 Piano T1-2-S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	62	332	3	2	A2	7	8	Totale :169 mq (Totale escluse aree scoperte: 169m mq)	475,14 €	T		
	62	332	4	2	C6	10	119	149 mq	325,73 €	T		
	62	332	5		F3					1		
	62	332	6	2	A2	7	6	164 (totale escluso aree scoperte 148mq) mq	356,36 €	2		
	62	332	7	2	C2	7	54	68 mq	83,67 €	S1		
	62	332	8	2	C6	13	4	6 mq	17,77 €	T		
	62	332	9	2	C2	11	98	106 mq	288,49 €	T		
	62	332	10		F2					T		
	62	332	11	2	C6	13	9	13 mq	39,97 €	T		

Corrispondenza catastale

Il subalterno 1, bene comune non censibile, include la corte e il pozzo. Questo è come ai subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11.

Il subalterno 2, bene comune non censibile, include scala al piano terra, al piano primo, al piano secondo e terzo, torrino e terrazzo al piano terzo, porticato al piano terra e n.4 ripostigli (superficie minore di 1 mq) al piano terra, il tutto comune ai subalterni 3, 4, 5, 6 e 7.

STATO CONSERVATIVO

Nonostante l'immobile principale (abitazione) sia parzialmente rifinito, risulta in stato di conservazione mediocre. Alcune zone esterne manifestano un elevato stato di degrado delle strutture a causa di infiltrazioni. Le altre porzioni, sono grezze, senzaintonaci, pavimenti e impianti. Sono anche presenti lesioni strutturali alle pareti portanti.

Le pertinenze presenti sullo stesso lotto (sub 7, 8, 9, 10) sono in stato di semi abbandono.

PARTI COMUNI

Il porticato, i ripostigli e la corte al piano Terra, e le scale che collegano i differenti livelli dell'immobile principale, censiti tutti al Subalterno 5, sono comuni al SUB 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 e 10.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto di esecuzione si presenta in condizioni di conservazione mediocre interna e esterna, sono presenti lesioni alle pareti.

Il fabbricato è realizzato con struttura mista in calcestruzzo armato e in muratura di blocchi di tufo, elevandosi su due livelli

oltre il piano terra e una porzione di seminterrato.

La copertura, del tipo a falde contrapposte con tegole di rivestimento risulta integra. I solai sono realizzati in laterocemento. Il piano terra censito al SUB1 ed il piano terzo censito al SUB 3 risultano rifiniti e abitati.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate (ad eccezione delle zone in corso di costruzione).

I divisori interni, realizzati con muratura di laterizi forati dello spessore di 10 cm sono intonacate e tinteggiate (ad eccezione delle zone in corso di costruzione).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Sono occupati il subalterno 3 (appartamento piano terra) e il subalterno 6 (appartamento piano secondo).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1994 al 16/09/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bianchi Antonio	19/12/1994	67642	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	04/01/1995	159	130
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/09/2013	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cassino	16/09/2013	1486	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	13/01/2014	378	352
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 02/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
 Iscritto a Frosinone il 29/11/1994
 Reg. gen. 17721 - Reg. part. 2070
 Quota: 1/1
 Importo: € 418,33
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Note: A tale formalità sono seguite: 1) Annotazione a iscrizione (Erogazione a saldo) del 23/12/1996 RG 18954 RP 1789 2) Annotazione a iscrizione (Restrizione dei beni) del 10/04/2014 RG 6041 RP 593
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Frosinone il 17/01/1997
 Reg. gen. 1294 - Reg. part. 53
 Quota: 1/1
 Importo: € 232.405,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: A tale formalità segue: 1) Annotazione a iscrizione (Restrizione dei beni) del 10/04/2014 RG 6042 RP 594
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Frosinone il 25/07/2014
 Reg. gen. 12047 - Reg. part. 1065
 Quota: 1/1
 Importo: € 250.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 125.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Frosinone il 10/12/2015
 Reg. gen. 19803 - Reg. part. 2624
 Quota: 1/1
 Importo: € 66.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 54.326,04
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Frosinone il 04/08/2017
 Reg. gen. 12774 - Reg. part. 1540
 Quota: 1/1
 Importo: € 93.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 72.895,73

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Frosinone il 05/11/2004
 Reg. gen. 32096 - Reg. part. 19839
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: A tale formalità segue: 1) Annotazione a trascrizione (Restrizione dei beni) del 10/04/2014 RG 6043 RP 595

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 22/09/2017

Reg. gen. 14740 - Reg. part. 11529

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione a saldo**

Iscritto a Frosinone il 23/12/1996

Reg. gen. 18954 - Reg. part. 1789

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Relativa alla formalità del 29/11/1994 RP 2070 RG 17721

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Frosinone il 10/04/2014

Reg. gen. 6042 - Reg. part. 594

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Relativa alla formalità del 17/01/1997 RP 53 RG 1294

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Frosinone il 10/04/2014

Reg. gen. 6041 - Reg. part. 593

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Relativa alla formalità del 29/11/1994 RP 2070 RG 17721

Annotazioni a trascrizioni

- **Restrizione di beni**

Trascritto a Frosinone il 10/04/2014

Reg. gen. 6043 - Reg. part. 595

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Relativa alla formalità del 05/11/2004 RP 32096 RG 19839

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pontecorvo, l'immobile ricade parzialmente in zona agricola E1- e parzialmente in zona V (vincolate di rispetto). Gli indici e gli articoli di riferimento dei vincoli presenti sull'area sono riportati sul Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per gli immobili oggetto del presente lotto sono stati rilasciati dal Comune di Pontecorvo i seguenti titoli Edilizi:

Licenza Edilizia n. 1028 del 18/10/1969

Licenza Edilizia n. 1568 del 14/11/1972 (variante per la costruzione del fabbricato)

Licenza Edilizia n. 1679 del 14.08.1973 (variante per la costruzione del fabbricato)

Successivamente è stata inoltrata domanda di condono avente protocollo n. 16952 del 30.09.86, quest'ultima è ancora in fase di definizione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Per il completamento della pratica di condono il sottoscritto stima per le somme da corrispondere al Comune di Pontecorvo, attualizzate e complete di interessi al 31.01.2021, pari a € 12.500,00.

Le spese tecniche di gestione e completamento della pratica vengono stimati € 7.500,00.

Per tale procedura il CTU stima un costo pari a €20.000,00 a titolo di spese tecniche, spese oblazioni, spese di fatturazione e diritti di segreteria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale Ravano (località Le Cese)

DESCRIZIONE

Terreno seminativo

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il terreno sito in Pontecorvo (FR) alla Strada Provinciale Ravano (località Le Cese) distinto in catasto al Foglio 62 particella 14, confina a nord con la Strada Provinciale Ravano, a sud con la via Le Cese, a est con la particella 346 (stessa ditta) e a ovest con la particella 332 (stessa ditta).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2102,00 mq	2102,00 mq	1,00	2102,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2102,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2102,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/1988 al 09/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 62, Part. 14 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0 93 85 Reddito dominicale € 67,86 Reddito agrario € 55,74
Dal 09/05/2005 al 13/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 62, Part. 14 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0 66 53 Reddito dominicale € 48,10 Reddito agrario € 39,51
Dal 13/09/2013 al 23/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 62, Part. 14 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0 66 53 Reddito dominicale € 48,10 Reddito agrario € 39,51
Dal 23/01/2014 al 05/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 62, Part. 14 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0 37 82 Reddito dominicale € 27,35 Reddito agrario € 22,46
Dal 05/05/2014 al 14/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 62, Part. 14 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0 37 82 Reddito dominicale € 27,35 Reddito agrario € 22,46
Dal 14/02/2019 al 06/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 62, Part. 706 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 0 21 02 Reddito dominicale € 1.520,00 Reddito agrario € 1.248,00

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
62	706				Seminativo	1	0 21 02 mq	15,2 €	12,48 €		

STATO CONSERVATIVO

Terreno agricolo incolto e perimetralmente recintato con paletti metallici e rete

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/1972 al 16/09/2013	**** Omissis ****	Atto Notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mollo M	01/10/1972	15293	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 16/09/2013	**** Omissis ****	Decreto Trasferimento immobili	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Tribunale di Cassino	16/09/2013			1486	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Frosinone	13/01/2013			378	352
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 02/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Frosinone il 29/11/1994

Reg. gen. 17721 - Reg. part. 2070

Quota: 1/1

Importo: € 418.330,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****

Note: A tale formalità sono seguite: 1) Annotazione a iscrizione (Erogazione a saldo) del 23/12/1996 RG 18954 RP 1789 2) Annotazione a iscrizione (Restrizione dei beni) del 10/04/2014 RG 6041 RP 593

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Frosinone il 25/07/2014

Reg. gen. 12047 - Reg. part. 1065

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 125.000,00

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 10/12/2015

Reg. gen. 19803 - Reg. part. 2624

Quota: 1/1

Importo: € 66.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 54.326,04

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 04/08/2017

Reg. gen. 12774 - Reg. part. 1540

Quota: 1/1

Importo: € 93.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 72.895,73

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 22/09/2017

Reg. gen. 14740 - Reg. part. 11529

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione a saldo**

Iscritto a Frosinone il 23/12/1996

Reg. gen. 18954 - Reg. part. 1789

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****

Note: Relativa alla formalità del 29/11/1994 RP 2070 RG 17721

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Frosinone il 10/04/2014

Reg. gen. 6041 - Reg. part. 593

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Relativa alla formalità del 29/11/1994 RP 2070 RG 17721

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Frosinone il 10/04/2014

Reg. gen. 6042 - Reg. part. 594

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Relativa alla formalità del 17/01/1997 RP 53 RG 1294

Annotazioni a trascrizioni

- **Restrizione di beni**

Trascritto a Frosinone il 10/04/2014

Reg. gen. 6043 - Reg. part. 595

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Relativa alla formalità del 05/11/2004 RP 32096 RG 19839

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pontecorvo, l'immobile ricade parzialmente in zona agricola E1- e parzialmente in zona V (vincolate di rispetto). Gli indici e gli articoli di riferimento dei vincoli presenti sull'area sono riportati sul Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale Ravano (località Le Cese)
Edificio costituito da due livelli fuori terra oltre il piano terreno e quello seminterrato. L'edificio ha una scala comune interna che serve i diversi piani. Sono presenti sul lotto anche delle pertinenze costituite da tettoie e costruzioni agricole.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 332, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 62, Part. 332, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 62, Part. 332, Sub. 5, Categoria F3 - Fg. 62, Part. 332, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 62, Part. 332, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 62, Part. 332, Sub. 8, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 62, Part. 332, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 62, Part. 332, Sub. 10, Categoria F2 - Fg. 62, Part. 332, Sub. 11, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 446.553,60
La stima dell'immobile è stata determinata per fonti indirette desunte dall'osservatorio dei beni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Si è considerato il valore delle abitazioni civili residenziali (ville e villini) del comune di Pontecorvo (FR), zona Periferica, codice D1, microzona 1, dell'anno 2020, semestre 1. Sono state altresì considerate fonti dirette, quali agenzie immobiliari operanti sul territorio, per i valori di mercato di immobili di pari caratteristiche. Il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto viene stimata pari a 480 €/mq. Detto valore tiene conto delle diverse destinazioni delle porzioni dell'immobile e dei corpi di fabbrica, così come lo stato manutentivo dei beni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale Ravano (località Le Cese)	930,32 mq	480,00 €/mq	€ 446.553,60	100,00%	€ 446.553,60

Valore di stima:	€ 446.553,60
------------------	--------------

Valore di stima: € 446.553,60

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	45000,00	€
Porzione in corso di costruzione	80000,00	€

Valore finale di stima: € 301.553,60

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale Ravano (località Le Cese)
 Terreno seminativo
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 62, Part. 706, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 7.357,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale Ravano (località Le Cese)	2102,00 mq	35,00 €/mq	€ 7.357,00	100,00%	€ 7.357,00
Valore di stima:					€ 7.357,00

Valore di stima: € 7.357,00

Valore finale di stima: € 7.357,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si fa presente che La **** Omissis ****, e per essa quale mandataria la **** Omissis ****,
 PREMESSO

- che in forza di contratto di cessione di crediti pecuniari individuabili in blocco, concluso in data

12.06.2018, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 1 e 4 della Legge n. 130 del 30.04.1999, la 2Worlds S.r.l., ha acquistato prosoluto dalla Banca Popolare di Spoleto S.p.A. e dal Banco Desio e della Brianza S.p.A. i crediti vantati dagli stessi Istituti di Credito, con avviso pubblicato nella G.U. del 16.06.2018, n. 69 del Foglio delle Inserzioni;

- che la pubblicazione sulla G.U. ha prodotto e produce, sempre ai sensi del combinato disposto degli artt. 1 e 4 della Legge sulla cartolarizzazione, gli effetti previsti dall'art. 1264 c.c. e, per effetto della suddetta cessione e con riferimento al contenuto ed oggetto contrattuale, la 2Worlds S.r.l. è succeduta a titolo particolare in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi, già di titolarità delle società cedenti Banca Popolare di Spoleto S.p.A. e Banco Desio e della Brianza S.p.A., tra cui rientra il rapporto de quo;

- che in forza della procura speciale, già citata in epigrafe, del 25.06.2018, autenticata nella firma dal Dott. Matteo Romano Notaio in Milano, rep. 1.451 racc. n. 1.173, rilasciata da Cerved Master Services S.p.A. - a sua volta procuratrice della predetta 2Worlds S.r.l. in virtù di procura speciale del 13.06.2018, autenticata nella firma dal Dott. Giorgio Pertegato Notaio in Milano, rep. 298.497 racc. n. 31.766 - Cerved Credit Management S.p.A. è autorizzata a compiere, in nome e per conto di 2Worlds S.r.l., in relazione ai crediti oggetto della sopra citata cessione, tutte le attività inerenti e connesse alle procedure esecutive e/o concorsuali e/o giurisdizionali già in corso o che dovessero essere successivamente instaurate.

Tutto ciò premesso,

Cerved Credit Management s.p.a., nella qualità di procuratrice speciale di Cerved Master Services S.p.A. a sua volta procuratrice di 2Worlds s.r.l. (c.f. 04946290261)

SI COSTITUISCE E INTERVIENE

nel procedimento di esecuzione immobiliare avente R.G.E. n. 206/2017, pendente dinanzi all'intestato Tribunale, ai sensi e per l'effetto dell'art. 111 c.p.c

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.

Cassino, li 12/01/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pinchera Lucio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 20/03/2019)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - 3 titoli edilizi oltre istanza incompleta di condono (Aggiornamento al 20/03/2019)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa (Aggiornamento al 12/01/2021)
- ✓ N° 16 Foto - Allegato fotografico (Aggiornamento al 18/09/2019)

- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - Planimetrie subalterni ed elaborato planimetrico per le unità collabenti (Aggiornamento al 12/01/2021)
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 12/01/2021)
- ✓ N° 9 Tavola del progetto (Aggiornamento al 12/01/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tipo Mappale per accatastamento
- ✓ N° 1 Altri allegati - Docfa per aggiornamento catastale

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale Ravano (località Le Cese)
Edificio costituito da due livelli fuori terra oltre il piano terreno e quello seminterrato. L'edificio ha una scala comune interna che serve i diversi piani. Sono presenti sul lotto anche delle pertinenze costituite da tettoie e costruzioni agricole. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 332, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 62, Part. 332, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 62, Part. 332, Sub. 5, Categoria F3 - Fg. 62, Part. 332, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 62, Part. 332, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 62, Part. 332, Sub. 8, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 62, Part. 332, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 62, Part. 332, Sub. 10, Categoria F2 - Fg. 62, Part. 332, Sub. 11, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pontecorvo, l'immobile ricade parzialmente in zona agricola E1- e parzialmente in zona V (vincolate di rispetto). Gli indici e gli articoli di riferimento dei vincoli presenti sull'area sono riportati sul Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Prezzo base d'asta: € 301.553,60

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale Ravano (località Le Cese)
Terreno seminativo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 62, Part. 706, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pontecorvo, l'immobile ricade parzialmente in zona agricola E1- e parzialmente in zona V (vincolate di rispetto). Gli indici e gli articoli di riferimento dei vincoli presenti sull'area sono riportati sul Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Prezzo base d'asta: € 7.357,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 206/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 301.553,60

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale Ravano (località Le Cese)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 332, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 62, Part. 332, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 62, Part. 332, Sub. 5, Categoria F3 - Fg. 62, Part. 332, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 62, Part. 332, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 62, Part. 332, Sub. 8, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 62, Part. 332, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 62, Part. 332, Sub. 10, Categoria F2 - Fg. 62, Part. 332, Sub. 11, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	930,32 mq
Stato conservativo:	Nonostante l'immobile principale (abitazione) sia parzialmente rifinito, risulta in stato di conservazione mediocre. Alcune zone esterne manifestano un elevato stato di degrado delle strutture a causa di infiltrazioni. Le altre porzioni, sono grezze, senza intonaci, pavimenti e impianti. Sono anche presenti lesioni strutturali alle pareti portanti. Le pertinenze presenti sullo stesso lotto (sub 7, 8, 9, 10) sono in stato di semi abbandono.		
Descrizione:	Edificio costituito da due livelli fuori terra oltre il piano terreno e quello seminterrato. L'edificio ha una scala comune interna che serve i diversi piani. Sono presenti sul lotto anche delle pertinenze costituite da tettoie e costruzioni agricole.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.357,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale Ravano (località Le Cese)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 62, Part. 706, Qualità Seminativo	Superficie	2102,00 mq
Stato conservativo:	Terreno agricolo incolto e perimetralmente recintato con paletti metallici e rete		
Descrizione:	Terreno seminativo		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE RAVANO (LOCALITÀ LE CESE)

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 25/07/2014
Reg. gen. 12047 - Reg. part. 1065
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 125.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 10/12/2015
Reg. gen. 19803 - Reg. part. 2624
Quota: 1/1
Importo: € 66.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 54.326,04
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 04/08/2017
Reg. gen. 12774 - Reg. part. 1540
Quota: 1/1
Importo: € 93.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 72.895,73
- **Atto esecutivo**
Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 22/09/2017
Reg. gen. 14740 - Reg. part. 11529
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE RAVANO (LOCALITÀ LE CESE)

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 25/07/2014
Reg. gen. 12047 - Reg. part. 1065
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 125.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 10/12/2015
Reg. gen. 19803 - Reg. part. 2624

Quota: 1/1
Importo: € 66.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 54.326,04

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 04/08/2017
Reg. gen. 12774 - Reg. part. 1540
Quota: 1/1
Importo: € 93.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 72.895,73

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**
Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 22/09/2017
Reg. gen. 14740 - Reg. part. 11529
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****