

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Quaranta Antonino, nell'Esecuzione Immobiliare 700/2023 del R.G.E.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosuè Carducci, n.2 - fg.5 part. 796 sub.2, piano 1.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc fg. 5 part. 793, piano T	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc. fg. 5 part. 797	6
Lotto Unico	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosuè Carducci, n.2 - fg.5 part. 796 sub.2, piano 1.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc fg. 5 part. 793, piano T ..	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc. fg. 5 part. 797	8
Confini	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosuè Carducci, n.2 - fg.5 part. 796 sub.2, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc fg. 5 part. 793, piano T ..	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc. fg. 5 part. 797	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosuè Carducci, n.2 - fg.5 part. 796 sub.2, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc fg. 5 part. 793, piano T10	
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc. fg. 5 part. 797	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosuè Carducci, n.2 - fg.5 part. 796 sub.2, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc fg. 5 part. 793, piano T11	
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc. fg. 5 part. 797	11
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosuè Carducci, n.2 - fg.5 part. 796 sub.2, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc fg. 5 part. 793, piano T13	
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc. fg. 5 part. 797	13

Precisazioni	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosuè Carducci, n.2 - fg.5 part. 796 sub.2, piano 1.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc fg. 5 part. 793, piano T14	
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc. fg. 5 part. 797	14
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosuè Carducci, n.2 - fg.5 part. 796 sub.2, piano 1.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc fg. 5 part. 793, piano T15	
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc. fg. 5 part. 797	15
Parti Comuni	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosuè Carducci, n.2 - fg.5 part. 796 sub.2, piano 1.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc fg. 5 part. 793, piano T16	
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc. fg. 5 part. 797	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosuè Carducci, n.2 - fg.5 part. 796 sub.2, piano 1.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc fg. 5 part. 793, piano T16	
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc. fg. 5 part. 797	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosuè Carducci, n.2 - fg.5 part. 796 sub.2, piano 1.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc. fg. 5 part. 797	17
Stato di occupazione.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosuè Carducci, n.2 - fg.5 part. 796 sub.2, piano 1.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc fg. 5 part. 793, piano T18	
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc. fg. 5 part. 797	18
Provenienze Ventennali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosuè Carducci, n.2 - fg.5 part. 796 sub.2, piano 1.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc fg. 5 part. 793, piano T18	
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc. fg. 5 part. 797	19

Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosuè Carducci, n.2 - fg.5 part. 796 sub.2, piano 1.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc fg. 5 part. 793, piano T20	
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc. fg. 5 part. 797.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosuè Carducci, n.2 - fg.5 part. 796 sub.2, piano 1.....	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc fg. 5 part. 793, piano T21	
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc. fg. 5 part. 797.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosuè Carducci, n.2 - fg.5 part. 796 sub.2, piano 1.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc. fg. 5 part. 797.....	22
Vincoli od oneri condominiali	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosuè Carducci, n.2 - fg.5 part. 796 sub.2, piano 1.....	24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc fg. 5 part. 793, piano T24	
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc. fg. 5 part. 797.....	24
Stima / Formazione lotti.....	25
Riepilogo bando d'asta	31
Lotto Unico Beni immobili	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 700/2023 del R.G.E.....	32
Lotto Unico Beni immobili	32
LOTTO N.2 - BENI MOBILI	34

INCARICO

All'udienza del 22/04/2024, il sottoscritto Ing. Quaranta Antonino, con studio in [REDACTED] veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosuè Carducci, n.2 - fg.5 part. 796 sub.2, piano 1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc fg. 5 part. 793, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc. fg. 5 part. 797

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUÈ CARDUCCI, N.2 - FG.5 PART. 796 SUB.2, PIANO 1

Il bene n°1, oggetto di liquidazione controllata consiste in un appartamento sito nel comune di Villa Santa Lucia ed identificato catastalmente al N.C.E.U. al fg. 5 part. 796 sub.2, categoria A/4 avente superficie catastale di circa 143,00 mq escluse aree scoperte.

La porzione di immobile si sviluppa su unico piano, piano primo (comunicante con giardino, beni n.2 e 3 che verranno descritti successivamente) è costituito da n° 3 camere da letto, n° 2 servizi wc, oltre cucina, soggiorno, disimpegno e balconi.

Il balcone sul lato corte (vedasi planimetria stato di fatto, allegato n. 7.1) ricade sulla particella n. 797 (bene n.3).

L'immobile è sito a circa 11,50 km dal casello autostradale di Cassino ed a circa 4,5 km da via Casina.

L'accesso all'appartamento avviene da via Giosuè Carducci attraversando le particelle n.698 e 799 non pignorate di proprietà altra ditta, pertanto si può ritenere che il bene pignorato sia intercluso con accesso dal passo carrabile attuale, pertanto si ritiene indispensabile costituire servitù di passaggio a favore dell'appartamento oggetto di vendita su dette particelle (Vedasi estratto di mappa - allegato 2).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Accesso all'immobile

Il sottoscritto C.T.U. congiuntamente al liquidatore dell'immobile (dott.ssa Gloria Petraccone) previo avviso alle parti, (tramite accordo con l'avv. [REDACTED] legale della parte debitrice), fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 13/08/2024 alle ore 9:00, in Villa Santa Lucia via Giosuè Carducci, n°2, presso il fabbricato oggetto di liquidazione (allegato n°1).

Al sopralluogo del 13/08/2024 è convenuto il Sig. [REDACTED] comproprietario dell'immobile in presenza dell'avv. [REDACTED] che ha permesso l'accesso all'immobile pignorato.

Il C.T.U. in presenza del liquidatore, (dott.ssa Gloria Petraccone) e del sig. [REDACTED] ha proceduto ad ispezionare l'immobile per effettuare tutti i rilievi della distribuzione, misurazione interna dell'immobile, accertamento condizioni di manutenzione, presenza e qualità delle finiture e qualità degli impianti.

Al fine di meglio descrivere l'immobile oggetto di esecuzione il sottoscritto scattava alcune foto e redigeva verbale di sopralluogo (allegato n°1).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUE' CARDUCCI, SNC FG. 5 PART. 793, PIANO T

Particella di terreno agricola identificata al catasto terreni al fg. 5 del comune di Villa Santa Lucia part. 793 della consistenza di circa 114 mq, tale particella è costituita in prevalenza da roccia di cui una parte utilizzata come giardino a disposizione dell'abitazione.

Tale particella di terreno è adiacente alla part. 796 sub.2 (bene n.1) appartamento al piano primo ed alla part. 797 (bene n.3).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUE' CARDUCCI, SNC. FG. 5 PART. 797

La particella di terreno identificata con il n. 797 (bene n.3) ha una superficie di circa 530,00 mq. la quale ricade in zona agricola del PRG del comune di Villa Santa Lucia.

Adiacente al fabbricato, viene utilizzata in parte come giardino, sulla stessa insistono circa 32 alberi di ulivo e circa 7 piante di Cycas, oltre ad un manufatto (deposito con struttura in legno) della superficie di circa 15,00 mq privo di titoli abilitativi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICOPER I BENI IMMOBILI

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosuè Carducci, n.2 - fg.5 part. 796 sub.2, piano 1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc fg. 5 part. 793, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc. fg. 5 part. 797

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUÈ CARDUCCI, N.2 - FG.5 PART. 796 SUB.2, PIANO 1

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

- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Usufrutto 1/1)

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

- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

In data 06/11/2024 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso l'ufficio dello stato civile del comune di Villa Santa Lucia, in data 05/12/2024 l'ufficio dello stato civile del comune di Villa Santa Lucia rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che la sig.ra [REDACTED] nata a Cassino (FR) in data 11/05/1975, ha contratto matrimonio il 10/06/2001 nel comune di Villa Santa Lucia (FR) con il sig. [REDACTED] nato a Cassino (FR) il 30/05/1970.

Annotazioni:

Nessuna

All'atto del matrimonio i coniugi hanno scelto il regime di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUE' CARDUCCI, SNC FG. 5 PART. 793, PIANO T

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

- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Usufrutto 1/1)

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

- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUE' CARDUCCI, SNC. FG. 5 PART. 797

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

- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Usufrutto 1/1)

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

- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUÈ CARDUCCI, N.2 - FG.5 PART. 796 SUB.2, PIANO 1

L'appartamento pignorato identificato al fg. 5 del comune di Villa Santa Lucia, part. 796 sub.2 piano 1, confina con vano scala, sub.3 (appartamento al piano terra, di proprietà della ditta [REDACTED] con il sub. 4 appartamento al piano 2 di proprietà dei sig. [REDACTED] salvo altri.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUE' CARDUCCI, SNC FG. 5 PART. 793, PIANO T

La particella di terreno confina con la particella 797 (bene n.3 posto in liquidazione), con la part. 792 di proprietà del sig. [REDACTED] con la part. 718 di proprietà del sig. [REDACTED]

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUE' CARDUCCI, SNC. FG. 5 PART. 797

La particella di terreno confina con la particella 793 (bene n.2 posto in liquidazione), con la part. 796 sub.2 (bene n.1) in liquidazione, con la part. 799 di proprietà del sig. [REDACTED], con via Giosuè Carducci, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUÈ CARDUCCI, N.2 - FG.5 PART. 796 SUB.2, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	108,30 mq	145,00 mq	1	145,00 mq	2,90 m	1
Balcone scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	1
Terrazzo (non a conoscenza di titoli edilizi)	81,50 mq	81,50 mq	0	0,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				148,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				148,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento si sviluppa su unico piano primo (con annesso giardino a piano adiacente beni n.2 e 3), costituito da:

- soggiorno avente superficie netta di circa 31,30 mq;

- n°3 disimpegni aventi superfici nette di circa $(8,20+3,80 + 2,70)\text{mq} = 14,70 \text{ mq}$;
- n°3 camere da letto aventi superfici nette di circa $(11,50+16,20+14,30)\text{mq} = 42,00 \text{ mq}$;
- n°2 servizi wc aventi superfici nette di circa $(7,50+6,30)\text{mq} = 13,80 \text{ mq}$
- cucina avente superficie netta di circa 16,30 mq,
- balcone della superficie di circa 15,00 mq.
- Terrazzo della superficie totale di circa 81,50 mq, ricadente parte su particella di terreno adiacente e parte su stessa particella del fabbricato non considerati nel calcolo delle superfici in quanto non si è riusciti ad accertare la conformità urbanistica.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUE' CARDUCCI, SNC FG. 5 PART. 793, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	114,00 mq	114,00 mq	1	114,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				114,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUE' CARDUCCI, SNC. FG. 5 PART. 797

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	530,00 mq	530,00 mq	1	530,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				530,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				530,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUÈ CARDUCCI, N.2 - FG.5 PART. 796 SUB.2, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/2000 al 14/12/2000	██████████	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 796, Sub. 2 Categoria F3
Dal 14/12/2000 al 25/07/2025	██████████	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 796, Sub. 2 Categoria A4 Cl.11, Cons. 7,5 Superficie catastale 154 mq Rendita € 406,71 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Da presentare correzione presso l'agenzia delle entrate (catasto) per il cognome riportato erroneamente della signora debitrice. Cognome corretto ██████████ cognome riportato in visura ██████████

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUE' CARDUCCI, SNC FG. 5 PART. 793, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/04/1999 al 14/12/2000	██████████	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 793 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 01 14 Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,12
Dal 14/12/2000 al 19/08/2025	██████████	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 793 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 01 14 Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,12

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUE' CARDUCCI, SNC. FG. 5 PART. 797

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/1998 al 14/12/2000	██████████	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 797 Qualità Seminativo arborato Cl.4

		Superficie (ha are ca) 00 05 30 Reddito dominicale € 0,82 Reddito agrario € 0,55
Dal 14/12/2000 al 19/08/2025		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 797 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 05 30 Reddito dominicale € 0,82 Reddito agrario € 0,55

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUÈ CARDUCCI, N.2 - FG.5 PART. 796 SUB.2, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	796	2		A4	11	7,5	154 mq	406,71 €	1	

Corrispondenza catastale

Corrispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto.

Da confronto dello stato di fatto con quanto rappresentato in planimetria catastale risalente del 2008 si riscontrano le seguenti difformità:

- realizzazione di un muretto altezza inferiore ad 1,00 m nel soggiorno per delimitare area disimpegno;
- balcone sul lato cortile non coincidente con quanto riportato in planimetria catastale, (vedasi allegato 7.3).

per tali difformità non è stata presentata la variazione catastale in quanto considerate variazioni non essenziali (vedasi planimetria di confronto, allegato n°7.3).

Corrispondenza tra planimetria stato di fatto e progetto autorizzato.

Da accesso agli atti presso il comune di Villa Santa Lucia è risultato che per il fabbricato in oggetto è stato rilasciato concessione edilizia a sanatoria ai sensi della legge 47/85, ma non sono stati rinvenuti gli elaborati grafici pertanto non si è potuto procedere ad un confronto tra lo stato di fatto e quanto autorizzato (vedasi allegato n°8 - accesso agli atti).

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUE' CARDUCCI, SNC FG. 5
PART. 793, PIANO T**

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
5	793				Seminativo arborato	4	00 01 14 mq	0,18 €	0,12 €	

Corrispondenza catastale

La coltura presente in loco può essere considerata arborato, considerato che trattasi di terreno roccioso, ma non seminativo. Non si ritiene necessaria la variazione di coltura considerate le dimensioni minime della particella.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUE' CARDUCCI, SNC. FG. 5
PART. 797**

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
5	797				Seminativo arborato	4	00 05 30 mq	0,82 €	0,55 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da sopralluogo è risultato che la qualità di coltura indicata in catasto non corrisponde a quella esistente, in quanto sul terreno insistono alberi di ulivo di età di circa 20 anni. Pertanto la particella di terreno necessita di allineamento colturale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUÈ CARDUCCI, N.2 - FG.5 PART. 796 SUB.2, PIANO 1

Catastralmente è presente un errore sul cognome della signora, viene riportato [REDACTED] al posto di [REDACTED] pertanto va effettuata un'istanza di correzione sul nominativo.

Sulla parte di terrazzo che ricade sulla particella n. 797 (bene n.3) è stata installata un gazebo con struttura portante in legno.

L'accesso all'appartamento avviene da via Giosuè Carducci attraversando le particelle n. 698 e 799 non pignorate di proprietà altra ditta.

La particella n. 799 risulta essere presente al catasto terreni ed avere la seguente intestazione
[REDACTED]

La particella n. 698 risulta essere presente al catasto fabbricati ed essere suddivisa in n. 4 subalterni, priva di corte comune (b.c.n.c.).

Si ritiene indispensabile costituire servitu' di passaggio a favore dell'appartamento pignorato.

Da accesso agli atti presso il comune di Villa Santa Lucia è risultato che per il fabbricato in oggetto è stato rilasciato concessione edilizia a sanatoria ai sensi della legge 47/85, ma non sono stati rinvenuti gli elaborati grafici pertanto non si è potuto procedere ad un confronto tra lo stato di fatto e quanto autorizzato.

Da accesso alla documentazione catastale non risulta essere presente un elaborato planimetrico con individuazione degli spazi comuni (vano scala - b.c.n.c.) inerente l'immobile identificato dalla particella n.796, pertanto la scala che da accesso ai piani dell'immobile non risulta essere rappresentata e ne tantomeno essere stato costituito il bene comune non censibile. La scala a servizio del bene in liquidazione risulta essere presente nell'elaborato planimetrico della particella n.698 (non pignorata) adiacente alla part. n. 796, inoltre non viene rappresentata come b.c.n.c. ma suddivisa per piani ed inserita nel piano di riferimento.

Considerato che da atto di donazione del 2000 risulta che la scala appartenente al fabbricato adiacente è a servizio anche dell'immobile oggetto di vendita, pertanto per la scala non necessita costituire la servitu' di passaggio.

In riferimento al diritto del concedente appartenente alla Parrocchia di San Martino (così come risulta da cronistoria della visura catastale) e ricadente sulla particella 796, è da considerarsi acquisito per possesso ultraventennale dai debitori in quanto non più presente in visura dall'ultimo atto risalente al 14/12/2000.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUE' CARDUCCI, SNC FG. 5 PART. 793, PIANO T

Sulla particella insiste serbatoio in acciaio di circa 1000 litri che svolge la funzione di deposito d'acqua per l'appartamento (bene n.1)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUE' CARDUCCI, SNC. FG. 5 PART. 797

Sulla particella di terreno insistono circa n.32 alberi di ulivo e n.7 piante di cycas, inoltre è presente un manufatto con struttura in legno della superficie di circa 15,00 mq privo di titoli abilitativi.

Il balcone dell'appartamento, sul lato corte (vedasi planimetria stato di fatto , allegato n. 7.1) ricade sulla particella n. 797 (bene n.3).

Non tutta la particella è di esclusivo utilizzo della ditta intestataria in quanto una parte al piano terra è utilizzata come corte comune adibita a parcheggio e spazio di manovra anche da altri condomini.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUÈ CARDUCCI, N.2 - FG.5 PART. 796 SUB.2, PIANO 1

L'immobile realizzato negli anni 70 si presenta sia internamente che esternamente in buono stato conservativo, le facciate esterne si presentano intonacate.

Internamente l'immobile si presenta rifinito in tutte le sue parti, in quanto rifinito circa 20 anni fa, dotato di impianto idrico ed elettrico, la pavimentazione è in gres porcellanato, le finestre in alluminio con doppio vetro non a taglio termico, le porte interne in legno tamburato.

L'immobile viene riscaldato tramite termocamino a legna, con elementi radianti in alluminio.

L'accesso al fabbricato avviene da via Giosuè Carducci, n.2, attraversando corte non pignorabile sulla quale va costituita servitù di passaggio a favore dell'appartamento pignorato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUE' CARDUCCI, SNC FG. 5 PART. 793, PIANO T

La particella di terreno di natura rocciosa è utilizzata in parte come cortile dell'abitazione mentre la restante parte è non coltivabile, in stato di abbandono.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUE' CARDUCCI, SNC. FG. 5 PART. 797

La particella di terreno in oggetto risulta coltivata ad oliveto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUÈ CARDUCCI, N.2 - FG.5 PART. 796 SUB.2, PIANO 1

L'accesso all'abitazione pignorata, posto al piano terra del fabbricato, avviene da strada comunale via Giosuè Carducci, n°2 ed attraversando due particelle di terreno la n. 698 e la n. 799 non di proprietà dei debitori, pertanto su tali particelle deve essere costituita servitù di passaggio a favore dell'appartamento oggetto di liquidazione.

Da estratto di mappa si evince che una porzione della particella di terreno identificata dalla particella n. 797 risulta essere posta a piano terra e destinata a parcheggio e spazi di manovra anche da altri condomini.

Non risultano parti comuni sulla particella 796 sub.2 (porzione di immobile oggetto di liquidazione).

Da accesso alla documentazione catastale non risulta essere presente un elaborato planimetrico con

individuazione degli spazi comuni (vano scala - b.c.n.c.) inerente l'immobile identificato dalla particella n.796, pertanto la scala che da accesso ai piani dell'immobile non risulta essere rappresentata e ne tantomeno essere stato costituito il bene comune non censibile. La scala a servizio del bene in liquidazione risulta essere presente nell'elaborato planimetrico della particella n.698 (non pignorata) adiacente alla part. n. 796, inoltre non viene rappresentata come b.c.n.c. ma suddivisa per piani ed inserita nel piano di riferimento.

Considerato che da atto di donazione del 2000 risulta che la scala appartenente al fabbricato adiacente è a servizio anche dell'immobile oggetto di vendita, pertanto per la scala non necessita costituire servitù di passaggio.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUE' CARDUCCI, SNC FG. 5 PART. 793, PIANO T

Non risultano parti comuni sulla particella di terreno posta in liquidazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUE' CARDUCCI, SNC. FG. 5 PART. 797

Non tutta la particella è di esclusivo utilizzo della ditta intestataria in quanto una parte al piano terra (circa 40,00 mq) è utilizzata come corte comune adibita a parcheggio e spazio di manovra anche da altri condomini.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUÈ CARDUCCI, N.2 - FG.5 PART. 796 SUB.2, PIANO 1

Sull'immobile pignorato, da quanto potuto constatare non gravano ne servitù, ne censo e ne usi civici, ma bisogna costituirle a suo favore, per poter accedere allo stesso, servitù di passaggio sulle particelle n. 799 e 698 (passaggio su altra corte.

In riferimento al diritto del concedente appartenente alla Parrocchia di San Martino (così come risulta da cronistoria della visura catastale) e ricadente sulla particella 796, è da considerarsi acquisito per possesso ultraventennale dai debitori in quanto non più presente in visura dall'ultimo atto risalente al 14/12/2000.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUE' CARDUCCI, SNC FG. 5 PART. 793, PIANO T

Sull'immobile posto in liquidazione, da quanto potuto constatare non gravano ne servitù, ne censo e ne usi civici.

In riferimento al diritto del concedente appartenente alla Parrocchia di San Martino (così come risulta da cronistoria della visura catastale) e ricadente sulla particella 796, è da considerarsi acquisito per possesso ultraventennale dai debitori in quanto non più presente in visura dall'ultimo atto risalente al 14/12/2000.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUE' CARDUCCI, SNC. FG. 5 PART. 797

Sull'immobile pignorato, da quanto potuto constatare non gravano ne censo e ne usi civici.

In riferimento alla servitù, una porzione della stessa è pavimentata ed utilizzata come parcheggio e spazio di manovra anche da altri condomini.

In riferimento al diritto del concedente appartenente alla Parrocchia di San Martino (così come risulta da cronistoria della visura catastale) e ricadente sulla particella 797 (ex 638), è da considerarsi acquisito per possesso ultraventennale dai debitori in quanto non più presente in visura dall'ultimo atto risalente al 14/12/2000.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUÈ CARDUCCI, N.2 - FG.5 PART. 796 SUB.2, PIANO 1

Il fabbricato realizzato intorno agli anni 70, presenta struttura portante in muratura costituita da blocchi squadriati.

Si sviluppa su tre piani fuori terra e uno seminterrato con copertura a tetto a più falde.

L'appartamento pignorato, posto al piano primo, presenta piano con altezza utile interna di circa 2.90 metri, i solai sono in laterocemento e le tramezzature in laterizio.

Il portone d'accesso all'appartamento oggetto di liquidazione è in legno, le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti interni in gres porcellanato, i rivestimenti della cucina e del servizio wc sono anch'essi in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro non a taglio termico e persiane in ferro. L'impianto elettrico ed idrico sono stati realizzati con canalizzazioni sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia termocamino posto nel vano cucina, gli elementi radianti sono in alluminio.

Le scale interne che pongono in comunicazione l'appartamento con il piano terra, appartenenti ad altra particella non pignorata, sono rivestite in marmo.

L'appartamento internamente è stato rifinito intorno al 2005 e presenta un buone rifiniture (vedasi allegato fotografico n.3).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUE' CARDUCCI, SNC. FG. 5 PART. 797

Sulla particella di terreno è presente un manufatto avente una superficie di circa 15,00 mq con struttura portante in legno, rivestito con doghe in legno e manto di copertura con tegole portoghesi. Gli infissi esterni sono in legno, sembra essere presente un cordolo in cls alla base. Adiacente allo stesso risulta essere presente una tettoia in ferro della superficie di circa 14,00 mq.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUÈ CARDUCCI, N.2 - FG.5 PART. 796 SUB.2, PIANO 1

Da sopralluogo effettuato in data 13/08/2024 l'appartamento risultava libero e a disposizione dei debitori.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUE' CARDUCCI, SNC FG. 5 PART. 793, PIANO T

Da sopralluogo effettuato in data 13/08/2024 la particella di terreno risultava a disposizione dei debitori.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUE' CARDUCCI, SNC. FG. 5 PART. 797

La particella di terreno risulta a disposizione dei debitori.

Una parte risulta pavimentata in cls ed utilizzata come parcheggio anche da altri condomini.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUÈ CARDUCCI, N.2 - FG.5 PART. 796 SUB.2, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/2000		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/12/2000	49394	12072
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Frosinone	10/01/2001	327	257
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cassino	29/12/2000	1747	Serie 1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUE' CARDUCCI, SNC FG. 5 PART. 793, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/2000		donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

			14/12/2000	49394	12072
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Frosinone	10/01/2001	327	257
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cassino	29/12/2000	1747	serie 1v

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUE' CARDUCCI, SNC. FG. 5 PART. 797

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/2000 al 19/08/2025		donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/12/2000	49394	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Frosinone			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUÈ CARDUCCI, N.2 - FG.5 PART. 796 SUB.2, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Usufrutto successivo**

Trascritto a Frosinone il 10/01/2001

Reg. gen. 328 - Reg. part. 258

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Trattasi di usufrutto successivo, trasferimento dalla moglie [REDACTED] al marito [REDACTED]

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUE' CARDUCCI, SNC FG. 5 PART. 793, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Usufrutto successivo**

Trascritto a Frosinone il 10/01/2001

Reg. gen. 328 - Reg. part. 258

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Trattasi di usufrutto successivo, trasferimento dalla moglie [REDACTED] al marito [REDACTED]

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUE' CARDUCCI, SNC. FG. 5 PART. 797

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Usufrutto successivo**

Trascritto a Frosinone il 10/01/2001

Reg. gen. 328 - Reg. part. 258

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Trattasi di usufrutto successivo, trasferimento dalla moglie [REDACTED] al marito [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUÈ CARDUCCI, N.2 - FG.5 PART. 796 SUB.2, PIANO 1

La particella 796 ricade in zona agricola sottozona "E2" del PRG del Comune di Villa Santa Lucia, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. n. 883 del 18.10.2005.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUE' CARDUCCI, SNC FG. 5 PART. 793, PIANO T

La particella 793 ricade in zona agricola sottozona "E2" del PRG del Comune di Villa Santa Lucia, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. n. 883 del 18.10.2005.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUE' CARDUCCI, SNC. FG. 5 PART. 797

La particella 797 ricade in zona agricola sottozona "E2" del PRG del Comune di Villa Santa Lucia, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. n. 883 del 18.10.2005.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUÈ CARDUCCI, N.2 - FG.5 PART. 796 SUB.2, PIANO 1

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

Da accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Villa Santa Lucia non è stata rinvenuta alcuna documentazione inerente il fabbricato oggetto di liquidazione (vedasi documentazione urbanistica allegato n.8 dichiarazione dell'ufficio tecnico).

Da quanto in possesso del debitore è stata acquisita la **concessione edilizia in sanatoria n. 991 del 05/03/2001** ai sensi della legge 47/85 a nome del sig. [REDACTED] e **successiva richiesta di domanda di definizione di illeciti edilizi risalente al 2004** per ampliamento fabbricato di circa 12,00 mq di superficie non residenziale. In riferimento a tale documentazione **non sono stati rinvenuti gli elaborati grafici allegati alla concessione del 2001 e successivo ampliamento** pertanto non si è potuto eseguire un confronto tra lo stato di fatto e quanto autorizzato.

Non sono stati rinvenuti altri titoli abilitativi, DIA - SCIA - CILA, ecc. in riferimento all'immobile oggetto di liquidazione (vedasi allegato n°8 - accesso agli atti), ne sono emersi certificazioni inerenti gli impianti e ne tantomeno il certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Abusi riscontrati

Considerato che da accesso agli atti non sono stati rinvenuti gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia e non è stato possibile effettuare un confronto tra lo stato di fatto e quanto autorizzato, pertanto non è stato possibile rilevare eventuali abusi edili.

Da confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale non sono emerse difformità sostanziali se non due balconi su tre che risultano più grandi di quanto rappresentato in planimetria, tali difformità non sono state considerate in quanto i balconi sono a livello del giardino confinante (part. n.797 - bene n.3) pertanto possono essere considerati come marciapiedi (vedasi planimetria di confronto, allegato n°7.3).

Sanabilità delle opere

Opere sanabili:

In riferimento al bene in oggetto non si è potuto procedere al confronto tra quanto autorizzato e lo stato di fatto, pertanto non è stato possibile verificare l'esistenza di eventuali abusi edilizi.

Quantificazione costi necessari al rilascio delle certificazioni mancanti

Si ritiene di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato dell'immobile quantificabile in un importo **di spesa forfettario pari ad € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00) per il rilascio delle certificazioni.**

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUE' CARDUCCI, SNC. FG. 5 PART. 797

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Sulla particella di terreno è presente un manufatto con struttura in legno della superficie di circa 15,00 mq ed una tettoia in ferro della superficie di circa 12,00 mq.

Da accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Villa Santa Lucia non è risultata alcuna documentazione inerente il manufatto e la tettoia, pertanto sono privi di titoli abilitativi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

ABUSI RISCONTRATI

Considerato che presso gli archivi dell'ufficio urbanistica del comune di Villa Santa Lucia non è risultata alcuna documentazione inerente la struttura in legno e la tettoia in ferro presenti sulla particella di terreno, possono essere considerati abusivi.

SANABILITÀ DEGLI ABUSI

Considerato che gli abusi ricadono in zona "E1" agricola, che sono stati realizzati in prossimità dal confine con altra ditta, pertanto non a distanza regolamentare, che per gli stessi non è stata presentata richiesta di sanatoria ai sensi della legge n.47/85 (condono del 1985), della legge n. 724/1994 (condono del 1994), della legge n.326/2003 (condono del 2004), pertanto sono da considerarsi da demolire.

Considerato che per l'illecito su descritto alla data dell'ultimo condono, 2004, sull'immobile non gravavano formalità pregiudizievoli, l'acquirente entro 120 giorni dal trasferimento dell'immobile non può presentare richiesta di concessione a sanatoria ai sensi della legge 326/2003, in quanto a tale data (nel 2003) non esistevano già le ragioni del credito (iscrizione ipotecaria a garanzia di credito), pertanto non possono essere riaperti i termini per la presentazione della sanatoria.

Ad oggi non è sanabile l'abuso di cui innanzi in quanto applicando l'art. 36 del D.P.R. 380/2001 viene a mancare il requisito della doppia conformità urbanistica. Pertanto va ripristinato lo stato dei luoghi.

Costi ed oneri per l'eliminazione degli abusi dal punto di vista urbanistico e ripristino dello stato dei luoghi.

- Stima costi ripristino stato dei luoghi della struttura in legno, comprensivo di oneri di smaltimento, e trasporto a discarica (sup. 15,00 mq x 3,00 m) x € 100,00 /mc ----- € 4.500,00
- Stima costi ripristino stato dei luoghi della tettoia in ferro, comprensivo di oneri di smaltimento, e trasporto a discarica (sup. 12,00 mq x 3,00 m) x € 50,00 /mc ----- € 1.800,00
- Stima Spese tecniche Pres. SCIA presso ufficio urb.+ Dir. Lavori -----... € 2.000,00
- Stima oneri minimi da versare al comune per pres. SCIA ----- € 1.200,00

TOTALE SPESE ----- € 9.500,00

Si stima un costo totale comprensivo delle spese tecniche ed oneri per la presentazione della SCIA a sanatoria, per il ripristino dello stato dei luoghi, ecc (comprensive di IVA e Cassa) di circa € 11.500,00 (Euro undicimilacinquecento/00).

Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato, della particella di terreno, quantificabile in un importo di spesa forfettario pari ad € 11,500,00 (Euro undicimilacinquecento/00).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUÈ CARDUCCI, N.2 - FG.5 PART. 796 SUB.2, PIANO 1

La porzione di immobile oggetto di liquidazione, situata al piano primo ricade in zona agricola "sottozona E2" del PRG vigente del comune di Villa Santa Lucia (FR) (vedasi allegato n°9).

Non vi sono vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), di usi civici, di atti di asservimento urbanistici, non si è a conoscenza ne di oneri di natura condominiale ne di affrancazione o di riscatto gravanti sugli immobili.

Necessita di costituire servitù di passaggio a favore dell'immobile in liquidazione per poter accedere allo stesso, in particolare necessita di servitù da costituire sulle particelle n. 799 e 698 per passaggio nella corte altrui ed accedere al vano scala.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUE' CARDUCCI, SNC FG. 5 PART. 793, PIANO T

La particella di terreno oggetto di liquidazione, ricade in zona agricola "sottozona E2" del PRG vigente del comune di Villa Santa Lucia (FR) (vedasi allegato n°9).

Non si è a conoscenza di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), di usi civici, di atti di asservimento urbanistici, non si è a conoscenza ne di oneri di natura condominiale ne di affrancazione o di riscatto gravanti sugli immobili.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA GIOSUE' CARDUCCI, SNC. FG. 5 PART. 797

Non vi sono vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), di usi civici, di atti di asservimento urbanistici, non si è a conoscenza ne di oneri di natura condominiale ne di affrancazione o di riscatto gravanti sugli immobili.

L'accesso alla particella avviene attraversando la particella n.667 di proprietà di altra ditta [REDACTED]

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosuè Carducci, n.2 - fg.5 part. 796 sub.2, piano 1**

Il bene n°1, oggetto di liquidazione controllata consiste in un appartamento sito nel comune di Villa Santa Lucia ed identificato catastalmente al N.C.E.U. al fg. 5 part. 796 sub.2, categoria A/4 avente superficie catastale di circa 143,00 mq escluse aree scoperte. La porzione di immobile si sviluppa su unico piano, piano primo (comunicante con giardino, beni n.2 e 3 che verranno descritti successivamente) è costituito da n° 3 camere da letto, n° 2 servizi wc, oltre cucina, soggiorno, disimpegno e balconi. Il balcone sul lato corte (vedasi planimetria stato di fatto , allegato n. 7.1) ricade sulla particella n. 797 (bene n.3). L'immobile è sito a circa 11,50 km dal casello autostradale di Cassino ed a circa 4,5 km da via Casina. L'accesso all'appartamento avviene da via Giosuè Carducci attraversando le particelle n.698 e 799 non pignorate di proprietà altra ditta, pertanto si può ritenere che il bene pignorato sia intercluso con accesso dal passo carrabile attuale, pertanto si ritiene indispensabile costituire servitù di passaggio a favore dell'appartamento oggetto di vendita su dette particelle (Vedasi estratto di mappa - allegato 2).

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 5, Part. 796, Sub. 2, Categoria A4**

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

Premesso:

- Che per l'immobile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della nuda proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l'immobile risulta libero ed a disposizione dei debitori;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per immobili civili abitazioni, similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** - per l'appartamento in zona agricola, considerato che si presenta in buono stato conservativo, con mancanza di agibilità, da un min. di €/mq. 267,00 ad un max. di €/mq. 1282,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento secondo semestre 2024), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Villa Santa Lucia, per immobili residenziali in stato conservativo normale, da un min. di €/mq. 485,00 ad un max. di €/mq. 700,00;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, **si ritiene quindi corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 700,00**, (per l'immobile appartamento) precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile (appartamento realizzato negli anni 70 ed ultimato intorno al 2003, della posizione (in zona agricola del PRG del comune di Villa Santa Lucia), in stato conservativo buono, con mancanza di certificato di agibilità, quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.
- Resta esclusa dalla formazione del valore ogni considerazione legata a valutazioni e parametri non

attinenti alla scienza estimativa. Pertanto analizzate le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene, comparate dette caratteristiche con quelle dei beni analoghi esistenti nella zona, valutate le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quant'altro sopra descritto, il valore risulta così attribuibile: in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:

Superficie lorda complessiva (appartamento) mq. 148,75	
Mq. 148,75 x €. 700,00/mq. x 100% = -----	€ 104.125,00
Decurtazione per certificazioni mancanti-----	€ - 1.625,00
Decurtazione per costituzione servitù di passaggio -----	€ - 5.500,00
TOTALE -----	€ 97.000,00

Detrazione per nuda proprietà calcolata con coefficienti usufrutto aggiornati al 2025 con D.M. 27 dicembre 2024, pubblicato sulla G.U. n. 305 del 31/12/2024

Considerata l'età dell'usufruttuaria di 70 anni e dell'usufruttuario di 71 anni, il valore della nuda proprietà (considerate le tabelle del 2025) avrà un valore pari al 60%, mentre il valore dell'usufrutto sarà pari al 40% pertanto il valore della nuda proprietà sarà così calcolato:

Valore di stima del fabbricato

pari al 100% =-----	€ 97.000,00
Decurtazione dell'usufrutto € 102.500,00 x 40% = -----	€ - 38.800,00
Totale valore della nuda proprietà -----	€ 58.200,00

Il probabile valore di mercato dell'appartamento è pertanto pari ad € 58.200,00 (cinquantottomiladuecento/00) pari alla quota del 100% della nuda proprietà.

Valore finale di stima del bene n.1: € 58.200,00

- **Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc fg. 5 part. 793, piano T**

Particella di terreno agricola identificata al catasto terreni al fg. 5 del comune di Villa Santa Lucia part. 793 della consistenza di circa 114 mq, tale particella è costituita in prevalenza da roccia di cui una parte utilizzata come giardino a disposizione dell'abitazione. Tale particella di terreno è adiacente alla part. 796 sub.2 (bene n.1) appartamento al piano primo ed alla part. 797 (bene n.3).

Identificato al catasto Terreni - **Fg. 5, Part. 793, Qualità Seminativo arborato**

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

Premesso:

- Che per l'appezzamento di terreno di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della nuda proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, il terreno risulta libero e coltivato dal debitore;

- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per appezzamenti di terreni in zona ad attività agricola (E) nel comune di Villa Santa Lucia coltivati a seminativo simili per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** per gli appezzamenti di terreni in zona destinata ad attività agricola, considerato che si presentano coltivati a oliveto, da un min. di €/mq. 2,00 ad un max. di €/mq.3,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento valori agricoli medi 2005), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Villa Santa Lucia, per appezzamenti di terreni agricoli coltivati a oliveto, di circa €/ettaro 12.900,00;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, **si ritiene cmq corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 15,00**, (in quanto è da considerarsi giardino dell'appartamento descritto nel bene n.1).

Si ritiene opportuno attribuire un valore medio pari ad € 15,00/mq.

in rapporto alla superficie convenzionale come sopra riportata:

Superficie part. 793 = mq 114,00 x 100% = mq. 114,00 x € 15,00/mq = ----- € 1.710,00

Detrazione per nuda proprietà calcolata con coefficienti usufrutto aggiornati al 2025 con D.M. 27 dicembre 2024, pubblicato sulla G.U. n. 305 del 31/12/2024

Considerata l'età dell'usufruttuaria di 70 anni, il valore della nuda proprietà (considerate le tabelle del 2025) avrà un valore pari al 60%, mentre il valore dell'usufrutto sarà pari al 40% pertanto il valore della nuda proprietà sarà così calcolato:

Valore di stima del terreno

pari al 100% =----- € 1.710,00

Decurtazione dell'usufrutto € 1.710,00 x 40% = ----- € - 684,00

Totale valore della nuda proprietà ----- € **1.026,00**

Il probabile valore di mercato del bene n°2, terreno agricolo è pertanto pari ad € 1.026,00 (milleventisei/00) arrotondabile ad € 1.000,00 (milleeuro/00) pari alla quota del 100,00% della nuda proprietà.

Valore finale di stima del bene n.2: € 1.000,00

- **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, SNC. fg. 5 part. 797**
La particella di terreno identificata con il n. 797 (bene n.3) ha una superficie di circa 530,00 mq. la quale ricade in zona agricola del PRG del comune di Villa Santa Lucia. Adiacente al fabbricato, viene utilizzata in parte come giardino, sulla stessa insistono circa 32 alberi di ulivo e circa 7 piante di Cycas, oltre ad un manufatto (deposito con struttura in legno) della superficie di circa 15,00 mq privo di titoli abilitativi.
Identificato al catasto Terreni - **Fg. 5, Part. 797, Qualità Seminativo arborato**
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di **Nuda proprietà (1/1)**

Premesso:

- Che per l'appezzamento di terreno di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della nuda proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, il terreno risulta libero e coltivato dal debitore;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per appezzamenti di terreni in zona ad attività agricola (E) nel comune di Villa Santa Lucia coltivati a seminativo similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** per gli appezzamenti di terreni in zona destinata ad attività agricola, considerato che si presentano coltivati a oliveto, da un min. di €/mq. 2,00 ad un max. di €/mq.3,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento valori agricoli medi 2005), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Villa Santa Lucia, per appezzamenti di terreni agricoli coltivati a oliveto, di circa €/ettaro 12.900,00;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, **si ritiene cmq corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 15,00**, (in quanto è da considerarsi giardino dell'appartamento descritto nel bene n.1).

Si ritiene opportuno attribuire un valore medio pari ad € 15,00/mq.

in rapporto alla superficie convenzionale come sopra riportata:

Superficie part. 797 = mq 530,00 x 100% = mq. 530,00 x € 15,00/mq = ----- **€ 7.950,00**

Sulla particella di terreno insistono circa n.32 alberi di ulivo e n.7 piante di cycas, già considerate nel prezzo delle €15,00/mq.

Detrazione per nuda proprietà calcolata con coefficienti usufrutto aggiornati al 2025 con D.M. 27 dicembre 2024, pubblicato sulla G.U. n. 305 del 31/12/2024

Considerata l'età dell'usufruttuaria di 70 anni, il valore della nuda proprietà (considerate le tabelle del 2025) avrà un valore pari al 60%, mentre il valore dell'usufrutto sarà pari al 40% pertanto il valore della nuda proprietà sarà così calcolato:

Valore di stima del terreno

pari al 100% =----- € 7.950,00

Decurtazione dell'usufrutto € 7.950,00 x 40% = ----- € **-3.180,00**

Totale valore della nuda proprietà ----- € 4.770,00

Decurtazione per demolizione manufatti e ripristino stato dei luoghi --- € - 11.500,00

TOTALE valore del terreno ----- € - 6.730,00

Totale ----- -€ - 6.730,00

VALORE DI STIMA BENE N.3

Il probabile valore di mercato del bene n°3, terreno agricolo è pertanto pari ad € - 6.730,00 (meno seimilasettecentotrenta/00) pari alla quota del 100,00% della nuda proprietà.

Valore finale di stima del bene n.3: € - 6.730,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita nuda proprietà	Decurtazione	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Villa Santa Lucia (FR) - via Giosuè Carducci, n.2 - fg.5 part. 796 sub.2, piano 1	148,75 mq	700,00 €/mq	€ 104.125,00	100,00%	€ -45.925,00	€ 58.200,00
Bene N° 2 - Terreno Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc fg. 5 part. 793, piano T	114,00 mq	15,00 €/mq	€ 1.710,00	100,00%	€ - 710,00	€ 1.000,00
Bene N° 3 - Terreno Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc. fg. 5 part. 797	530,00 mq	15,00 €/mq	€ 7.950,00	100,00%	€ - 14.680,00	€ - 6.730,00
Valore di stima finale del lotto n.1:						€ 52.470,00

Il probabile valore di mercato del lotto n.1, è pertanto pari ad € 52.470,00 arrotondabile ad € 52.400,00 (cinquantaduemilaquattrocento/00) pari alla quota del 100,00% della nuda proprietà.

Valore finale di stima del lotto n.1 (bene n.1+2+3) = € 52.400,00

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.

Pico, li 09/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Quaranta Antonino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato n.1 - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato n.2 - Documenti catastali
- ✓ Altri allegati - Allegato n.3 - Fotografico
- ✓ Altri allegati - Allegato n.4 - Visure ipocatastali
- ✓ Altri allegati - Allegato n.5 - Estratto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - Allegato n.6 - Atti di compravendita
- ✓ Altri allegati - Allegato n.7 - Planimetria stato di fatto e di confronto
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 8 - Documentazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 9 - Inquadramento cartografico
- ✓ Altri allegati - Allegato n.10 - Beni mobili posti in vendita



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosuè Carducci, n.2 - fg.5 part. 796 sub.2, piano 1**

Il bene n°1, oggetto di liquidazione controllata consiste in un appartamento sito nel comune di Villa Santa Lucia ed identificato catastalmente al N.C.E.U. al fg. 5 part. 796 sub.2, categoria A/4 avente superficie catastale di circa 143,00 mq escluse aree scoperte. La porzione di immobile si sviluppa su unico piano, piano primo (comunicante con giardino, beni n.2 e 3 che verranno descritti successivamente) è costituito da n° 3 camere da letto, n° 2 servizi wc, oltre cucina, soggiorno, disimpegno e balconi. Il balcone sul lato corte (vedasi planimetria stato di fatto , allegato n. 7.1) ricade sulla particella n. 797 (bene n.3). L'immobile è sito a circa 11,50 km dal casello autostradale di Cassino ed a circa 4,5 km da via Casina. L'accesso all'appartamento avviene da via Giosuè Carducci attraversando le particelle n.698 e 799 non pignorate di proprietà altra ditta, pertanto si può ritenere che il bene pignorato sia intercluso con accesso dal passo carrabile attuale, pertanto si ritiene indispensabile costituire servitù di passaggio a favore dell'appartamento oggetto di vendita su dette particelle (Vedasi estratto di mappa - allegato 2).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 796, Sub. 2, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: La particella 796 ricade in zona agricola sottozona "E2" del PRG del Comune di Villa Santa Lucia, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. n. 883 del 18.10.2005.

- **Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc fg. 5 part. 793, piano T**

Particella di terreno agricola identificata al catasto terreni al fg. 5 del comune di Villa Santa Lucia part. 793 della consistenza di circa 114 mq, tale particella è costituita in prevalenza da roccia di cui una parte utilizzata come giardino a disposizione dell'abitazione. Tale particella di terreno è adiacente alla part. 796 sub.2 (bene n.1) appartamento al piano primo ed alla part. 797 (bene n.3).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 793, Qualità Seminativo arborato

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

Destinazione urbanistica: La particella 793 ricade in zona agricola sottozona "E2" del PRG del Comune di Villa Santa Lucia, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. n. 883 del 18.10.2005.

- **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc. fg. 5 part. 797**

La particella di terreno identificata con il n. 797 (bene n.3) ha una superficie di circa 530,00 mq. la quale ricade in zona agricola del PRG del comune di Villa Santa Lucia. Adiacente al fabbricato, viene utilizzata in parte come giardino, sulla stessa insistono circa 32 alberi di ulivo e circa 7 piante di Cycas, oltre ad un manufatto (deposito con struttura in legno) della superficie di circa 15,00 mq privo di titoli abilitativi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 797, Qualità Seminativo arborato

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

Destinazione urbanistica: La particella 797 ricade in zona agricola sottozona "E2" del PRG del Comune di Villa Santa Lucia, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. n. 883 del 18.10.2005.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 700/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO PER I BENI IMMOBILI € 52.400,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Villa Santa Lucia (FR) - via Giosuè Carducci, n.2 - fg.5 part. 796 sub.2, piano 1		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 796, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	148,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile realizzato negli anni 70 si presenta sia internamente che esternamente in buono stato conservativo, le facciate esterne si presentano intonacate. Internamente l'immobile si presenta rifinito in tutte le sue parti, in quanto rifinito circa 20 anni fa, dotato di impianto idrico ed elettrico, la pavimentazione è in gres porcellanato, le finestre in alluminio con doppio vetro non a taglio termico, le porte interne in legno tamburato. L'immobile viene riscaldato tramite termocamino a legna, con elementi radianti in alluminio. L'accesso al fabbricato avviene da via Giosuè Carducci, n.2, attraversando corte non pignorabile sulla quale va costituita servitù di passaggio a favore dell'appartamento pignorato.		
Descrizione:	Il bene n°1, oggetto di liquidazione controllata consiste in un appartamento sito nel comune di Villa Santa Lucia ed identificato catastalmente al N.C.E.U. al fg. 5 part. 796 sub.2, categoria A/4 avente superficie catastale di circa 143,00 mq escluse aree scoperte. La porzione di immobile si sviluppa su unico piano, piano primo (comunicante con giardino, beni n.2 e 3 che verranno descritti successivamente) è costituito da n° 3 camere da letto, n° 2 servizi wc, oltre cucina, soggiorno, disimpegno e balconi. Il balcone sul lato corte (vedasi planimetria stato di fatto, allegato n. 7.1) ricade sulla particella n. 797 (bene n.3). L'immobile è sito a circa 11,50 km dal casello autostradale di Cassino ed a circa 4,5 km da via Casina. L'accesso all'appartamento avviene da via Giosuè Carducci attraversando le particelle n.698 e 799 non pignorate di proprietà altra ditta, pertanto si può ritenere che il bene pignorato sia intercluso con accesso dal passo carrabile attuale, pertanto si ritiene indispensabile costituire servitù di passaggio a favore dell'appartamento oggetto di vendita su dette particelle (Vedasi estratto di mappa - allegato 2).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc fg. 5 part. 793, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 793, Qualità Seminativo arborato	Superficie	114,00 mq
Stato conservativo:	La particella di terreno di natura rocciosa è utilizzata in parte come cortile dell'abitazione mentre la restante parte è non coltivabile, in stato di abbandono.		
Descrizione:	Particella di terreno agricola identificata al catasto terreni al fg. 5 del comune di Villa Santa Lucia part. 793 della consistenza di circa 114 mq, tale particella è costituita in prevalenza da roccia di cui una parte utilizzata come giardino a disposizione dell'abitazione. Tale particella di terreno è adiacente alla part. 796 sub.2 (bene n.1) appartamento al piano primo ed alla part. 797 (bene n.3).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Villa Santa Lucia (FR) - via Giosue' Carducci, snc. fg. 5 part. 797		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 797, Qualità Seminativo arborato	Superficie	530,00 mq
Stato conservativo:	La particella di terreno in oggetto risulta coltivata ad oliveto.		
Descrizione:	La particella di terreno identificata con il n. 797 (bene n.3) ha una superficie di circa 530,00 mq. la quale ricade in zona agricola del PRG del comune di Villa Santa Lucia. Adiacente al fabbricato, viene utilizzata in parte come giardino, sulla stessa insistono circa 32 alberi di ulivo e circa 7 piante di Cycas, oltre ad un manufatto (deposito con struttura in legno) della superficie di circa 15,00 mq privo di titoli abilitativi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

TRIBUNALE DI CASSINO

Liquidazione controllata (CCI)

R.G. N. 3/2023

Giudice Delegato: Dott. [REDACTED]

Liquidatore: Dott.ssa Gloria Petraccone

C.T.U. Ing. Antonino Quaranta

RELAZIONE C.T.U.N.2 STIMA DEI BENI MOBILI

LOTTO N.2

Il Dott. [REDACTED] Giudice Delegato della Liquidazione Concordata – R.G. N. 3/2023, in data 22/04/2024 nominava C.T.U. il sottoscritto Antonino Quaranta, Ingegnere Libero Professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Frosinone al [REDACTED] con studio in [REDACTED]

o o o o o

Con riferimento ai beni immobili di pertinenza della liquidazione controllata di cui stimati nel lotto n. 1, si chiede al sottoscritto:

- di procedere alla redazione dell'inventario, dei beni mobili presenti all'interno dell'appartamento ed in giardino.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 13/08/2024, congiuntamente al liquidatore dell'immobile, dott.ssa Gloria Petraccone, previo avviso alle parti, tramite accordo con l'avv. [REDACTED] legale della parte debitrice.

VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI

Premessa

La proprietà immobiliare è contraddistinta al NCEU al fg. 5 del comune di Villa Santa Lucia part. n. 796 sub.2 e al NCT al fg. 5 part. 793 e 797, comprende un appartamento posto al piano primo e terreni limitrofi. All'interno dell'appartamento sono presenti alcuni beni mobili che sono stati riportati nell'elenco riportato di seguito, così come per i beni posti nel cortile.

Beni mobili da stimare

I beni mobili stimati sono stati rilevati all'interno della proprietà sopra descritta e comprendono:

- 1- Mobili rinvenuti all'interno dell'appartamento posto al piano primo, oggetto di liquidazione
- 2- Attrezzature rinvenute nel giardino.

Descrizione e valutazione dei beni mobili

La descrizione dei beni mobili è stata riportata nella tabella riportata innanzi.

A ciascun articolo è stato assegnato un numero d'elenco, segue la descrizione, ed il riferimento alla documentazione fotografica (allegato n.10 - fotografico - n. di foto), la quantità o il numero di pezzi, il prezzo unitario ed il valore totale dello specifico articolo.

Alla fine dell'allegato il valore totale dei beni mobili stimati.

Criterio di stima.

In considerazione delle caratteristiche dei beni in perizia, tenuto conto dello stato e vetustà degli stessi, considerati i prezzi praticati sul mercato dell'usato di beni analoghi a quelli oggetto di stima, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, il valore dei beni è stato determinato con il metodo comparativo.

N.B. E' opportuno precisare che tutti i valori espressi in perizia non sono soggetti ad IVA.

N. Elenco	Descrizione del bene	Valore	Allegato n.10 – foto n.
1	Mobile basso sala da pranzo	300,00 €	N.1
2	Tavolo da soggiorno con 4 sedie	400,00 €	N.2
3	Colonna (vetrinetta) soggiorno	100,00 €	N.3
4	Poltrona da salotto in tessuto da	50,00 €	N.4
5	Armadio camera da letto	200,00 €	N.5
6	Lampadario da soffitto (rotto)	10,00 €	N.6
7	Plafoniera da soffitto	40,00 €	N.7
8	Applique da parete	30,00 €	N.8
9	Mobile camera da letto	100,00 €	N.9
10	Specchio	20,00 €	N.10
11	N. 2 reti singole con materasso	80,00 €	N.11
12	Scarpiera	40,00 €	N.12
13	Pensile	20,00 €	N.13
14	Lampadario camera/dis.	50,00 €	N.14
15	Rete con materasso per letto matrimoniale	100,00 €	N.15
16	N. 2 reti per letti singoli	50,00 €	N.16
17	Frigo con congelatore a cassette nella parte bassa, presumibilmente non funzionante	50,00 €	N.17
18	N°2 cisterne in pvc con gabbia esterna	100,00 €	N.18
Valore totale dei beni mobili		1.640,00 €	

Il probabile valore di mercato del lotto n.2, è pertanto pari ad € 1.640,00 (milleseicentoquaranta/00) pari alla quota del 100,00% della piena proprietà.

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti o precisazioni.

Pico, 09/10/2025

Il C.T.U

Ing. Antonino Quaranta



TRINUNALE DI CASSINO

R.G. n°3/2023 LIQUIDAZIONE CONTROLLATA (CCI)

G.E. [REDACTED]

Promossa da: [REDACTED]

~~Contro: MURCIA Sonia~~

VERBALE DI SOPRALLUOGO N° 1

Il giorno 13 agosto 2024 alle ore 9:00 in Villa Santa Lucia (FR), in via Giosuè Carducci, n.2,

il sottoscritto CTU Ing. Antonino Quaranta, dava inizio alle operazioni peritali previo avviso alle parti tramite accordo con l'avv. [REDACTED] legale della parte debitrice.

In loco sono convenuti oltre al sottoscritto CTU, la dott.ssa Gloria Petraccone
in qualità di liquidatore dell'immobile, per *gli istanti* la parte esecutata
avv. [REDACTED] *comproprietario*
dell'immobile (conuge. [REDACTED]) che ~~ha~~ ha permesso l'accesso all'immobile.

Le operazioni peritali sono consistite nel rilievo metrico dell' immobile identificato in catasto urbano del comune di Villa Santa Lucia al fg. 5 particella 796, sub. 2 (abitazione al piano primo), nello scatto di alcune foto, nell'individuazione delle due particelle di terreno identificate al catasto terreni al fg. 5 part. 793 e part. 797.

*Sono state inoltre identificate alberi di ulivo e Tettola sulla
particella di terreno mappa n° 797*

Le operazioni peritali terminano alle ore 11:00

L.C.S.

[REDACTED]

[REDACTED]