
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Malatesta Aurelio, nell'Esecuzione Immobiliare 162/2018 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Palazzina ubicata a Villa Santa Lucia (FR) - Villa Santa Lucia Via Ponte a Cavallo 27 oggi 88	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo	6
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo - Villa S. Lucia	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo - Villa S. Lucia.....	7
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Palazzina ubicata a Villa Santa Lucia (FR) - Villa Santa Lucia Via Ponte a Cavallo 27 oggi 88.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo	7
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo - Villa S. Lucia.....	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo - Villa S. Lucia.....	7
Titolarità	8
Bene N° 1 - Palazzina ubicata a Villa Santa Lucia (FR) - Villa Santa Lucia Via Ponte a Cavallo 27 oggi 88	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo	8
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo - Villa S. Lucia.....	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo - Villa S. Lucia.....	9
Confini.....	9
Bene N° 1 - Palazzina ubicata a Villa Santa Lucia (FR) - Villa Santa Lucia Via Ponte a Cavallo 27 oggi 88	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo	9
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo - Villa S. Lucia.....	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo - Villa S. Lucia.....	10
Consistenza	10
Bene N° 1 - Palazzina ubicata a Villa Santa Lucia (FR) - Villa Santa Lucia Via Ponte a Cavallo 27 oggi 88.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo	10
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo - Villa S. Lucia.....	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo - Villa S. Lucia.....	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Palazzina ubicata a Villa Santa Lucia (FR) - Villa Santa Lucia Via Ponte a Cavallo 27 oggi 88.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo	12
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo - Villa S. Lucia.....	12



Bene N° 4 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo - Villa S. Lucia.....	12
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Palazzina ubicata a Villa Santa Lucia (FR) - Villa Santa Lucia Via Ponte a Cavallo 27 oggi 88.....	12
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo - Villa S. Lucia.....	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Palazzina ubicata a Villa Santa Lucia (FR) - Villa Santa Lucia Via Ponte a Cavallo 27 oggi 88.....	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo - Villa S. Lucia.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Palazzina ubicata a Villa Santa Lucia (FR) - Villa Santa Lucia Via Ponte a Cavallo 27 oggi 88.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Palazzina ubicata a Villa Santa Lucia (FR) - Villa Santa Lucia Via Ponte a Cavallo 27 oggi 88.....	13
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Palazzina ubicata a Villa Santa Lucia (FR) - Villa Santa Lucia Via Ponte a Cavallo 27 oggi 88.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo	14
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo - Villa S. Lucia.....	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo - Villa S. Lucia.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Palazzina ubicata a Villa Santa Lucia (FR) - Villa Santa Lucia Via Ponte a Cavallo 27 oggi 88.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo - Villa S. Lucia.....	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo - Villa S. Lucia.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Palazzina ubicata a Villa Santa Lucia (FR) - Villa Santa Lucia Via Ponte a Cavallo 27 oggi 88.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo	17
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo - Villa S. Lucia.....	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo - Villa S. Lucia.....	19
Normativa urbanistica.....	21
Bene N° 1 - Palazzina ubicata a Villa Santa Lucia (FR) - Villa Santa Lucia Via Ponte a Cavallo 27 oggi 88.....	21
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo - Villa S. Lucia.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Palazzina ubicata a Villa Santa Lucia (FR) - Villa Santa Lucia Via Ponte a Cavallo 27 oggi 88.....	21
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo - Villa S. Lucia.....	21



Vincoli od oneri condominiali	22
Bene N° 1 - Palazzina ubicata a Villa Santa Lucia (FR) - Villa Santa Lucia Via Ponte a Cavallo oggi 88	27
Stima / Formazione lotti	22
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 162/2018 del R.G.E.....	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 133.082,80	27



INCARICO

All'udienza del 02/12/2018, il sottoscritto Arch. Malatesta Aurelio, con studio in Via Mazzini, 1 - 03043 - Cassino (FR), email tipografiamalatesta@gmail.com, PEC aurelio.malatesta@archiworldpec.it, Tel. 0776 21286, Fax 0776 21286, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Palazzina ubicata a Villa Santa Lucia (FR) - Villa Santa Lucia Via Ponte a Cavallo 27 oggi 88
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo - Villa S. Lucia
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo - Villa S. Lucia

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VILLA SANTA LUCIA VIA PONTE A CAVALLO 27 OGGI 88

Relazione sulla proprietà dei signori **** Omissis ****

La proprietà da stimare si trova nel Comune di Villa Santa Lucia e precisamente in Via Ponte a Cavallo N° 27 oggi aggiornato dal Comune con il N° 88 con l'applicazione della nuova numerazione. La proprietà è posta su un terreno inclinato pertanto nella parte più bassa esiste un magazzino che pur essendo fuori terra si trova al livello sottostradale.

La proprietà si compone di un piano terra un primo piano ed un piano sotto il livello stradale. La proprietà ha tre lati liberi e confinanti con i terreni limitrofi e corte di accesso e un quarto la confina con altra proprietà attraverso un muro comune.

Al piano terra troviamo un locale (prima adibito a cucina) cui si accede direttamente dal cortile non è presente nessun tipo di disimpegno infatti nel locale ingresso si aprono tre porte da cui si accede ad un bagno e a due locali comunicanti tra loro di cui uno privo di finestra e l'altro con una porta finestra con relativo ampio terrazzino. I pavimenti sono in gres e ceramica le porte sono in legno tamburato e pieno (di fatture diverse) gli infissi sono parte in legno parte in alluminio anodizzato oro.

Al primo piano si accede direttamente dal cortile attraverso una scala in cemento priva di rivestimento e composta da unica rampa sotto la quale esiste un comodo sottoscala .

Dalla scala si arriva su un ampio terrazzo coperto ma privo di rivestimento con pavimentazione in cemento grezzo.

Sul terrazzo si aprono la porta della cucina e le porte di due camere comunicanti tra loro di cui una possiede una finestra che affaccia sulla terrazza e l'altra ha una finestra che affaccia all'esterno e possiede al suo interno un piccolo bagno.



I pavimenti sono in ceramica le porte sono in legno gli infissi sono parte in legno parte in alluminio anodizzato oro.

La palazzina ha ingresso indipendente con due cancelli di cui uno pedonale e l'altro carrabile. Completano la proprietà tre locali al livello sottostradale ma comunque accessibili essendo la proprietà, come già detto, posta su un terreno inclinato. Ampia corte circonda il tutto. La struttura è in gran parte in muratura in parte in tufo, la copertura è realizzata a tetto.

La copertura della terrazza al primo piano poggia su una struttura metallica composta verticalmente da pilastri in tubolare di ferro sez. 10 x10 e struttura metallica inclinata su cui poggia un copertura di pannelli di tegole in PVC.

Per quanto attiene ai vani sotto il livello stradale abbiamo un piccolo locale allo stato grezzo di altezza 2,10 m. Un altro locale di media grandezza intonacato ma con pavimento grezzo alto 2,60 m ed adibito a magazzino esiste poi un terzo locale sempre allo stato grezzo alto 1,75 m adibito a deposito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 20/02/2019.

Inizialmente non abbiamo avuto accesso ed è stato necessario l'accesso forzoso con l'assistenza dei Carabinieri. Con l'aiuto di un fabbro si è proceduto alla forzatura della serratura di un cancello pedonale ma poi il Signor **** Omissis **** si è palesato ed ha collaborato dandoci libero accesso alla proprietà.

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

Terreno Agricolo

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO - VILLA S. LUCIA

Magazzino di deposito adibito a taverna

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 20/02/2019.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO - VILLA S. LUCIA

Terreno agricolo

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 20/02/2019.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Palazzina ubicata a Villa Santa Lucia (FR) - Villa Santa Lucia Via Ponte a Cavallo 27 oggi 88
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo - Villa S. Lucia
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo - Villa S. Lucia

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VILLA SANTA LUCIA VIA PONTE A CAVALLO 27 OGGI 88

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 risulta completa E' stata depositata Relazione Notarile

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 risulta completa E' stata depositata Relazione Notarile

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO - VILLA S. LUCIA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 risulta completa E' stata depositata Relazione Notarile

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO - VILLA S. LUCIA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 risulta completa E' stata depositata Relazione Notarile



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VILLA SANTA LUCIA VIA PONTE A CAVALLO 27 OGGI 88

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

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

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO - VILLA S. LUCIA

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

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



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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO - VILLA S. LUCIA

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VILLA SANTA LUCIA VIA PONTE A CAVALLO 27 OGGI 88

La palazzina ed i magazzini risultano confinanti da un lato con **** Omissis **** e a due lati con il terreno di **** Omissis ****.

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

Il terreno confina a due lati con **** Omissis **** e da altro lato con **** Omissis ****

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO - VILLA S. LUCIA

Il Fabbricato confina a due lati con stessa ditta e da altro lato con **** Omissis ****



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO - VILLA S. LUCIA

Il terreno confina da un lato con **** Omissis ****
e da altro lato con con strada Via Ponte a Cavallo
e da altro lato con corte stessa ditta.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VILLA SANTA LUCIA VIA PONTE A CAVALLO 27 OGGI 88

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,00 mq	81,41 mq	1,00	81,41 mq	2,60 m	Terra
Abitazione	46,35 mq	63,18 mq	1,00	63,18 mq	3,00 m	Primo
Balcone scoperto	13,25 mq	13,25 mq	0,25	3,31 mq	0,00 m	Terra
Terrazza	16,50 mq	16,50 mq	0,45	7,42 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				155,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				155,32 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	384,00 mq	384,00 mq	1,00	384,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				384,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				384,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO - VILLA S. LUCIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	49,81 mq	68,00 mq	1,00	68,00 mq	2,60 m	sottostrada



Totale superficie convenzionale:	68,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	68,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO - VILLA S. LUCIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	135,00 mq	135,00 mq	1,00	135,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				135,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VILLA SANTA LUCIA VIA PONTE A CAVALLO 27 OGGI 88

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	385			C2	7	57	68 mq	52,99 €	T-S1	
	12	112			A4	9	6 vani	132 m2 mq	238,6 €	T-1	

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	
12	111				Seminativo arborato	2	03 are 84 ca mq	1,88 €	1,344 €		
12	113				Seminativo	2	01 are 35 ca mq	0,59 €	0,42 €		



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

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

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
12	111				Seminativo arborato	2	are 03 ca 84 mq	1,88 €	0,69 €		

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO - VILLA S. LUCIA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	385			C2	7	57	68 mq	52,99 €		

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO - VILLA S. LUCIA

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	
12	113				Seminativo	2	are 1 ca 35 mq	0,59 €	0,42 €		

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VILLA SANTA LUCIA VIA PONTE A CAVALLO 27 OGGI 88

Discreto stato di conservazione. Sarà necessario un adeguamento degli impianti in particolare dell'impianto elettrico.



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO - VILLA S. LUCIA

Scarso stato di manutenzione in stato di abbandono

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VILLA SANTA LUCIA VIA PONTE A CAVALLO 27 OGGI 88

L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO NON RISULTA AVER PARTI COMUNI CON ALTRI IMMOBILI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO - VILLA S. LUCIA

Non esistono parti in comune

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VILLA SANTA LUCIA VIA PONTE A CAVALLO 27 OGGI 88

NON RISULTANO SERVITÙ GRAVANTI SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VILLA SANTA LUCIA VIA PONTE A CAVALLO 27 OGGI 88

Relazione sulla proprietà dei signori **** Omissis ****

La proprietà da stimare si trova nel Comune di Villa Santa Lucia e precisamente in Via Ponte a Cavallo N° 27 oggi aggiornato dal Comune con il N° 88 con l'applicazione della nuova numerazione. La proprietà è posta su un terreno inclinato pertanto nella parte più bassa esiste un magazzino che pur essendo fuori terra si trova al livello sottostradale.

La proprietà si compone di un piano terra un primo piano ed un piano sotto il livello stradale. La proprietà ha tre lati liberi e confinanti con i terreni limitrofi e corte di accesso e un quarto la confina con altra proprietà attraverso un muro comune.

Al piano terra troviamo un locale (prima adibito a cucina) cui si accede direttamente dal cortile non è presente nessun tipo di disimpegno infatti nel locale ingresso si aprono tre porte da cui si accede ad un bagno e a due locali comunicanti tra loro di cui uno privo di finestra e l'altro con una porta finestra con relativo ampio terrazzino. I pavimenti sono in gres e ceramica le porte sono in legno tamburato e pieno (di fatture diverse) gli infissi sono parte in legno parte in alluminio anodizzato oro.

Al primo piano si accede direttamente dal cortile attraverso una scala in cemento priva di rivestimento



e composta da unica rampa sotto la quale esiste un comodo sottoscala .

Dalla scala si arriva su un ampio terrazzo coperto ma privo di rivestimento con pavimentazione in cemento grezzo.

Sul terrazzo si aprono la porta della cucina e le porte di due camere comunicanti tra loro di cui una possiede una finestra che affaccia sulla terrazza e l'altra ha una finestra che affaccia all'esterno e possiede al suo interno un piccolo bagno.

I pavimenti sono in ceramica le porte sono in legno gli infissi sono parte in legno parte in alluminio anodizzato oro.

La palazzina ha ingresso indipendente con due cancelli di cui uno pedonale e l'altro carrabile.

Completano la proprietà tre locali al livello sottostradale ma comunque accessibili essendo la proprietà, come già detto, posta su un terreno inclinato. Ampia corte circonda il tutto. La struttura è in gran parte in muratura in parte in tufo, la copertura è realizzata a tetto.

La copertura della terrazza al primo piano poggia su una struttura metallica composta verticalmente da pilastri in tubolare di ferro sez. 10 x10 e struttura metallica inclinata su cui poggia un copertura di pannelli di tegole in PVC.

Per quanto attiene ai vani sotto il livello stradale abbiamo un piccolo locale allo stato grezzo di altezza 2,10 m. Un altro locale di media grandezza intonacato ma con pavimento grezzo alto 2,60 m ed adibito a magazzino esiste poi un terzo locale sempre allo stato grezzo alto 1,75 m adibito a deposito.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VILLA SANTA LUCIA VIA PONTE A CAVALLO 27 OGGI 88

Occupato solo dal **** Omissis ****

Attualmente abitato solo dal signor **** Omissis **** avendo chiesto di poter continuare ad abitare nell'immobile pignorato.

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

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO - VILLA S. LUCIA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO - VILLA S. LUCIA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VILLA SANTA LUCIA VIA PONTE A CAVALLO 27 OGGI 88

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO - VILLA S. LUCIA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO - VILLA S. LUCIA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VILLA SANTA LUCIA VIA PONTE A CAVALLO 27 OGGI 88

Oneri di cancellazione

Ubicazione, descrizione e dati catastali degli immobili

Comune di VILLA SANTA LUCIA (FR):

1) Appartamento in VIA PONTE A CAVALLO n.27

riportato nel C.F. di VILLA SANTA LUCIA al Fl.12 p.lla 112, ctg. A/4, classe 9, piano TE-1°, metri quadri 132, vani 6, r vc , EUIO 238,60;

2) Magazzino in VIA PONTE A CAVALLO n.27

riportato nel C.F. di VILLA SANTA LUCIA al Fl.12 p.lla 385, ctg. C/2, classe 7, piano SOI-TE, metri quadri 57, r.c. Euro 52,99;

3) Terreno in VIA PONTE A CAVALLO n.27

riportato nel C.T. di VILLA SANTA LUCIA al Fl.12 p.lla 113, classe 2, metri quadri 135, r.d. Euro 0,59 r.a. Euro 0,42;

4) Terreno in VIA PONTE A CAVALLO n.27

riportato nel C.T. di VILLA SANTA LUCIA al Fl.12 p.lla 111, classe 2, metri quadri 384, r.d. Euro 1,88 r.a. Euro 0,69;

I suddetti immobili risultano di proprietà di **** Omissis **** per la quota di 1/2 di piena proprietà, il quale si dichiara in comunione dei beni,

e di **** Omissis **** per la quota di 1/2 di piena proprietà, la quale si dichiara in comunione dei beni, a loro pervenuti per acquisto da **** Omissis ****, in virtù di atto di compravendita per notar **** Omissis **** del 15/03/2007, rep. 81613/24569, trascritto presso la Conservatoria di Frosinone addì 26/03/2007 ai nn.9477/5618;

alla suindicata **** Omissis **** quanto sopra è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

1) atto di donazione accettata per notar **** Omissis **** del 28/01/1975, rep. 20881/4645, trascritto presso la Conservatoria di Frosinone addì 04/02/1975 ai nn.1556/1436 con il quale riceve l'immobile riportato al catasto Terreni Fl.12 p.lla 111 da **** Omissis ****;

2) atto di permuta per notar **** Omissis **** del 28/01/1975, rep. 20881/4645, trascritto presso la Conservatoria di Frosinone addì 04/02/1975 ai nn.1555/1435 con il quale **** Omissis **** riceve l'immobile riportato al catasto Terreni Fl.12 p.lla 113 da **** Omissis ****, con lo stesso atto **** Omissis **** riceve per la quota di 1/2 di Piena Proprietà' gli immobili riportati al catasto Fabbricati Fl.12 p.lla 385 e p.lla 112 da **** Omissis **** nascente da successione di **** Omissis **** nato a VILLA SANTA LUCIA il 25/11/1899 ed ivi deceduto il 26/08/1974, giusta denuncia del 26/08/1974 num.49 vol.187, trascritta presso la Conservatoria di Frosinone addì 06/02/1975 ai nn.1651/1520 regolata da testamento per notar **** Omissis **** del 08/10/1974, rep. 19988, registrato il 14/10/1974 al n.2458 vol. 62 con la quale **** Omissis **** e **** Omissis **** ricevono la quota di 1/2 di Piena Proprietà' ciascuno degli immobili riportati al catasto Fabbricati Fl.12 p.lla 385 e p.lla 112 e successiva affrancazione per scrittura privata autenticata dal notar **** Omissis **** del 02/03/2007, rep. 81578, trascritta presso la Conservatoria di Frosinone addì 28/03/2001 ai nn.9820/5736 dal COMUNE DI VILLA SANTA LUCIA con sede in VILLA SANTA LUCIA;

Detti immobili alla data del 03/08/2018 risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:



Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Frosinone il 03/08/2018 ai nn.13191/9972 emesso dal Tribunale di CASSINO e notificato il 21/07/2018 contro **** Omissis **** a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sugli immobili in oggetto;

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Frosinone il 26/03/2007 ai nn.90478/2704 atto notarile pubblico per notar **** Omissis **** (CASSINO) del 15/03/2007 rep 81614/25570 per EURO 135.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 90.000, 00 contro **** Omissis **** a favore BANCA UCB SPA con sede in MILANO gravante sugli immobili in oggetto.

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

Oneri di cancellazione

Ubicazione, descrizione e dati catastali degli immobili

Comune di VILLA SANTA LUCIA (FR):

- 1) Appartamento in VIA PONTE A CAVALLO n.27
riportato nel C.F. di VILLA SANTA LUCIA al Fl.12 p.lla 112, ctg. A/4, classe 9, piano TE-1°, metri quadri 132, vani 6, r vc , EUIO 238,60;
- 2) Magazzino in VIA PONTE A CAVALLO n.27
riportato nel C.F. di VILLA SANTA LUCIA al Fl.12 p.lla 385, ctg. C/2, classe 7, piano SOL-TE, metri quadri 57, r.c. Euro 52,99;
- 3) Terreno in VIA PONTE A CAVALLO n.27
riportato nel C.T. di VILLA SANTA LUCIA al Fl.12 p.lla 113, classe 2, metri quadri 135, r.d. Euro 0,59 r.a. Euro 0,42;
- 4) Terreno in VIA PONTE A CAVALLO n.27
riportato nel C.T. di VILLA SANTA LUCIA al Fl.12 p.lla 111, classe 2, metri quadri 384, r.d. Euro 1,88 r.a. Euro 0,69;

I suddetti immobili risultano di proprietà di **** Omissis **** per la quota di 1/2 di piena proprietà, il quale si dichiara in comunione dei beni, e di **** Omissis **** per la quota di 1/2 di piena proprietà, la quale si dichiara in comunione dei beni, a loro pervenuti per acquisto da **** Omissis ****, in virtù di atto di compravendita per notar **** Omissis **** del 15/03/2007, rep. 81613/24569, trascritto presso la Conservatoria di Frosinone addì 26/03/2007 ai nn.9477/5618;

alla suindicata **** Omissis **** quanto sopra è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- 1) atto di donazione accettata per notar **** Omissis **** del 28/01/1975, rep. 20881/4645, trascritto presso la Conservatoria di Frosinone addì 04/02/1975 ai nn.1556/1436 con il quale riceve l'immobile riportato al catasto Terreni Fl.12 p.lla 111 da **** Omissis ****;
- 2) atto di permuta per notar **** Omissis **** del 28/01/1975, rep. 20881/4645, trascritto presso la Conservatoria di Frosinone addì 04/02/1975 ai nn.1555/1435 con il quale **** Omissis **** riceve l'immobile riportato al catasto Terreni Fl.12 p.lla 113 da **** Omissis ****, con lo stesso atto **** Omissis **** riceve per la quota di 1/2 di Piena Proprietà' gli immobili riportati al catasto Fabbricati



Fl.12 p.lla 385 e p.lla 112 da **** Omissis **** nascente da successione di **** Omissis **** nato a VILLA SANTA LUCIA il 25/11/1899 ed ivi deceduto il 26/08/1974, giusta denuncia del 26/08/1974 num.49 vol.187, trascritta presso la Conservatoria di Frosinone addi' 06/02/1975 ai nn.1651/1520 regolata da testamento per notar **** Omissis **** del 08/10/1974, rep. 19988, registrato il 14/10/1974 al n.2458 vol. 62 con la quale **** Omissis **** e **** Omissis **** ricevono la quota di 1/2 di Piena Proprietà' ciascuno degli immobili riportati al catasto Fabbricati Fl.12 p.lla 385 e p.lla 112 e successiva affrancazione per scrittura privata autenticata dal notar **** Omissis **** del 02/03/2007, rep. 81578, trascritta presso la Conservatoria di Frosinone addi' 28/03/2001 ai nn.9820/5736 dal COMUNE DI VILLA SANTA LUCIA con sede in VILLA SANTA LUCIA;

Detti immobili alla data del 03/08/2018 risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quantsotto indicato:

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Frosinone il 03/08/2018 ai nn.13191/9972 emesso dal Tribunale di CASSINO e notificato il 21/07/2018 contro **** Omissis **** a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sugli immobili in oggetto;

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Frosinone il 26/03/2007 ai nn.90478/2704 atto notarile pubblico per notar **** Omissis **** (CASSINO) del 15/03/2007 rep 81614/25570 per EURO 135.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 90.000, 00 contro **** Omissis **** a favore BANCA UCB SPA con sede in MILANO gravante sugli immobili in oggetto.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO - VILLA S. LUCIA

Oneri di cancellazione

Ubicazione, descrizione e dati catastali degli immobili

Comune di VILLA SANTA LUCIA (FR):

- 1) Appartamento in VIA PONTE A CAVALLO n.27
riportato nel C.F. di VILLA SANTA LUCIA al Fl.12 p.lla 112, ctg. A/4, classe 9, piano TE-1°, metri quadri 132, vani 6, r vc , EUIO 238,60;
- 2) Magazzino in VIA PONTE A CAVALLO n.27
riportato nel C.F. di VILLA SANTA LUCIA al Fl.12 p.lla 385, ctg. C/2, classe 7, piano SOL-TE, metri quadri 57, r.c. Euro 52,99;
- 3) Terreno in VIA PONTE A CAVALLO n.27
riportato nel C.T. di VILLA SANTA LUCIA al Fl.12 p.lla 113, classe 2, metri quadri 135, r.d. Euro 0,59 r.a. Euro 0,42;
- 4) Terreno in VIA PONTE A CAVALLO n.27
riportato nel C.T. di VILLA SANTA LUCIA al Fl.12 p.lla 111, classe 2, metri quadri 384, r.d. Euro 1,88 r.a. Euro 0,69;



I suddetti immobili risultano di proprietà di **** Omissis **** per la quota di 1/2 di piena proprietà, il quale si dichiara in comunione dei beni, e di **** Omissis **** per la quota di 1/2 di piena proprietà, la quale si dichiara in comunione dei beni, a loro pervenuti per acquisto da **** Omissis ****, in virtù di atto di compravendita per notar **** Omissis **** del 15/03/2007, rep. 81613/24569, trascritto presso la Conservatoria di Frosinone addì 26/03/2007 ai nn.9477/5618;

alla suindicata **** Omissis **** quanto sopra è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

1) atto di donazione accettata per notar **** Omissis **** del 28/01/1975, rep. 20881/4645, trascritto presso la Conservatoria di Frosinone addì 04/02/1975 ai nn.1556/1436 con il quale riceve l'immobile riportato al catasto Terreni Fl.12 p.lla 111 da **** Omissis ****;

2) atto di permuta per notar **** Omissis **** del 28/01/1975, rep. 20881/4645, trascritto presso la Conservatoria di Frosinone addì 04/02/1975 ai nn.1555/1435 con il quale **** Omissis **** riceve l'immobile riportato al catasto Terreni Fl.12 p.lla 113 da **** Omissis ****, con lo stesso atto **** Omissis **** riceve per la quota di 1/2 di Piena Proprietà gli immobili riportati al catasto Fabbricati Fl.12 p.lla 385 e p.lla 112 da **** Omissis **** nascente da successione di **** Omissis **** nato a VILLA SANTA LUCIA il 25/11/1899 ed ivi deceduto il 26/08/1974, giusta denuncia del 26/08/1974 num.49 vol.187, trascritta presso la Conservatoria di Frosinone addì 06/02/1975 ai nn.1651/1520 regolata da testamento per notar **** Omissis **** del 08/10/1974, rep. 19988, registrato il 14/10/1974 al n.2458 vol. 62 con la quale **** Omissis **** e **** Omissis **** ricevono la quota di 1/2 di Piena Proprietà ciascuno degli immobili riportati al catasto Fabbricati Fl.12 p.lla 385 e p.lla 112 e successiva affrancazione per scrittura privata autenticata dal notar **** Omissis **** del 02/03/2007, rep. 81578, trascritta presso la Conservatoria di Frosinone addì 28/03/2001 ai nn.9820/5736 dal COMUNE DI VILLA SANTA LUCIA con sede in VILLA SANTA LUCIA;

Detti immobili alla data del 03/08/2018 risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quantosotto indicato:

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Frosinone il 03/08/2018 ai nn.13191/9972 emesso dal Tribunale di CASSINO e notificato il 21/07/2018 contro **** Omissis **** a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sugli immobili in oggetto;

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Frosinone il 26/03/2007 ai nn.90478/2704 atto notarile pubblico per notar **** Omissis **** (CASSINO) del 15/03/2007 rep 81614/25570 per EURO 135.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 90.000, 00 contro **** Omissis **** a favore BANCA UCB SPA con sede in MILANO gravante sugli immobili in oggetto.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO - VILLA S. LUCIA

Oneri di cancellazione

Ubicazione, descrizione e dati catastali degli immobili

Comune di VILLA SANTA LUCIA (FR):

1) Appartamento in VIA PONTE A CAVALLO n.27
riportato nel C.F. di VILLA SANTA LUCIA al Fl.12 p.lla 112, ctg. A/4, classe 9, piano TE-1°, metri quadri



132, vani 6, r vc , EUIO 238,60;

2) Magazzino in VIA PONTE A CAVALLO n.27

riportato nel C.F. di VILLA SANTA LUCIA al Fl.12 p.lla 385, ctg. C/2, classe 7, piano SOL-TE, metri quadri 57, r.c. Euro 52,99;

3) Terreno in VIA PONTE A CAVALLO n.27

riportato nel C.T. di VILLA SANTA LUCIA al Fl.12 p.lla 113, classe 2, metri quadri 135, r.d. Euro 0,59 r.a. Euro 0,42;

4) Terreno in VIA PONTE A CAVALLO n.27

riportato nel C.T. di VILLA SANTA LUCIA al Fl.12 p.lla 111, classe 2, metri quadri 384, r.d. Euro 1,88 r.a. Euro 0,69;

I suddetti immobili risultano di proprietà di **** Omissis **** per la quota di 1/2 di piena proprietà', il quale si dichiara in comunione dei beni,

e di **** Omissis **** per la quota di 1/2 di piena proprietà', la quale si dichiara in comunione dei beni, a loro pervenuti per acquisto da **** Omissis ****, in virtù di atto di compravendita per notar **** Omissis **** del 15/03/2007, rep. 81613/24569, trascritto presso la Conservatoria di Frosinone addì 26/03/2007 ai nn.9477/5618;

alla suindicata **** Omissis **** quanto sopra è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

1) atto di donazione accettata per notar **** Omissis **** del 28/01/1975, rep. 20881/4645, trascritto presso la Conservatoria di Frosinone addì 04/02/1975 ai nn.1556/1436 con il quale riceve l'immobile riportato al catasto Terreni Fl.12 p.lla 111 da **** Omissis ****;

2) atto di permuta per notar **** Omissis **** del 28/01/1975, rep. 20881/4645, trascritto presso la Conservatoria di Frosinone addì 04/02/1975 ai nn.1555/1435 con il quale **** Omissis **** riceve l'immobile riportato al catasto Terreni Fl.12 p.lla 113 da **** Omissis ****, con lo stesso atto **** Omissis **** riceve per la quota di 1/2 di Piena Proprietà' gli immobili riportati al catasto Fabbricati Fl.12 p.lla 385 e p.lla 112 da **** Omissis **** nascente da successione di **** Omissis **** nato a VILLA SANTA LUCIA il 25/11/1899 ed ivi deceduto il 26/08/1974, giusta denuncia del 26/08/1974 num.49 vol.187, trascritta presso la Conservatoria di Frosinone addì 06/02/1975 ai nn.1651/1520 regolata da testamento per notar **** Omissis **** del 08/10/1974, rep. 19988, registrato il 14/10/1974 al n.2458 vol. 62 con la quale **** Omissis **** e **** Omissis **** ricevono la quota di 1/2 di Piena Proprietà' ciascuno degli immobili riportati al catasto Fabbricati Fl.12 p.lla 385 e p.lla 112 e successiva affrancazione per scrittura privata autenticata dal notar **** Omissis **** del 02/03/2007, rep. 81578, trascritta presso la Conservatoria di Frosinone addì 28/03/2001 ai nn.9820/5736 dal COMUNE DI VILLA SANTA LUCIA con sede in VILLA SANTA LUCIA;

Detti immobili alla data del 03/08/2018 risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Frosinone il 03/08/2018 ai nn.13191/9972 emesso dal Tribunale di CASSINO e notificato il 21/07/2018 contro **** Omissis **** a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sugli immobili in oggetto;

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Frosinone il 26/03/2007 ai nn.90478/2704 atto notarile pubblico per notar **** Omissis **** (CASSINO) del 15/03/2007 rep 81614/25570 per EURO 135.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 90.000, 00 contro **** Omissis **** a favore BANCA UCB SPA con sede in MILANO gravante sugli immobili in oggetto.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VILLA SANTA LUCIA VIA PONTE A CAVALLO 27 OGGI 88

La palazzina è stata edificata anteriormente al 1 Settembre 1967 e successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO - VILLA S. LUCIA

La palazzina è stata edificata anteriormente al 1 Settembre 1967 e successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VILLA SANTA LUCIA VIA PONTE A CAVALLO 27 OGGI 88

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

La palazzina è stata edificata anteriormente al 1 Settembre 1967 e successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

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.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA PONTE A CAVALLO - VILLA S. LUCIA

La palazzina è stata edificata anteriormente al 1 Settembre 1967 e successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi.



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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VILLA SANTA LUCIA VIA PONTE A CAVALLO 27 OGGI 88

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Dopo attenta ricerca di mercato di proprietà in vendita nella zona e valutando le condizioni in cui versa l'immobile considerata la posizione e il fatto che si può raggiungere la proprietà in pochi minuti anche dalla vicina Cassino, ho determinato il valore e redatto la perizia.

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

- **Bene N° 1** - Palazzina ubicata a Villa Santa Lucia (FR) - Villa Santa Lucia Via Ponte a Cavallo 27 oggi 88
Relazione sulla proprietà dei signori **** Omissis **** La proprietà da stimare si trova nel Comune di Villa Santa Lucia e precisamente in Via Ponte a Cavallo N° 27 oggi aggiornato dal Comune con il N° 88 con l'applicazione della nuova numerazione. La proprietà è posta su un terreno inclinato pertanto nella parte più bassa esiste un magazzino che pur essendo fuori terra si trova al livello sottostradale. La proprietà si compone di un piano terra un primo piano ed un piano sotto il livello stradale. La proprietà ha tre lati liberi e confinanti con i terreni limitrofi e corte di accesso e un quarto la confina con altra proprietà attraverso un muro comune. Al piano terra troviamo un locale (prima adibito a cucina) cui si accede direttamente dal cortile non è presente nessun tipo di disimpegno infatti nel locale ingresso si aprono tre porte da cui si accede ad un bagno e a due locali comunicanti tra loro di cui uno privo di finestra e l'altro con una porta finestra con relativo ampio terrazzino. I pavimenti sono in gres



e ceramica le porte sono in legno tamburato e pieno (di fatture diverse) gli infissi sono parte in legno parte in alluminio anodizzato oro. Al primo piano si accede direttamente dal cortile attraverso una scala in cemento priva di rivestimento e composta da unica rampa sotto la quale esiste un comodo sottoscala. Dalla scala si arriva su un ampio terrazzo coperto ma privo di rivestimento con pavimentazione in cemento grezzo. Sul terrazzo si aprono la porta della cucina e le porte di due camere comunicanti tra loro di cui una possiede una finestra che affaccia sulla terrazza e l'altra ha una finestra che affaccia all'esterno e possiede al suo interno un piccolo bagno. I pavimenti sono in ceramica le porte sono in legno gli infissi sono parte in legno parte in alluminio anodizzato oro. La palazzina ha ingresso indipendente con due cancelli di cui uno pedonale e l'altro carrabile. Completano la proprietà tre locali al livello sottostradale ma comunque accessibili essendo la proprietà, come già detto, posta su un terreno inclinato. Ampia corte circonda il tutto. La struttura è in gran parte in muratura in parte in tufo, la copertura è realizzata a tetto. La copertura della terrazza al primo piano poggia su una struttura metallica composta verticalmente da pilastri in tubolare di ferro sez. 10 x10 e struttura metallica inclinata su cui poggia un copertura di pannelli di tegole in PVC. Per quanto attiene ai vani sotto il livello stradale abbiamo un piccolo locale allo stato grezzo di altezza 2,10 m. Un altro locale di media grandezza intonacato ma con pavimento grezzo alto 2,60 m ed adibito a magazzino esiste poi un terzo locale sempre allo stato grezzo alto 1,75 m adibito a deposito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 385, Categoria C2 - Fg. 12, Part. 112, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 111, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 113, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 103.287,80

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo
Terreno Agricolo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 111, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.920,00

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo - Villa S. Lucia
Magazzino di deposito adibito a taverna
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 385, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 27.200,00

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo - Villa S. Lucia
Terreno agricolo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 113, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 675,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Palazzina Villa Santa Lucia (FR)	155,32 mq	665,00 €/mq	€ 103.287,80	100,00%	€ 103.287,80



- Villa Santa Lucia Via Ponte a Cavallo 27 oggi 88					
Bene N° 2 - Terreno Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo	384,00 mq	5,00 €/mq	€ 1.920,00	100,00%	€ 1.920,00
Bene N° 3 - Magazzino Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo - Villa S. Lucia	68,00 mq	400,00 €/mq	€ 27.200,00	100,00%	€ 27.200,00
Bene N° 4 - Terreno Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo - Villa S. Lucia	135,00 mq	5,00 €/mq	€ 675,00	100,00%	€ 675,00
Valore di stima:					€ 133.082,80

Valore di stima: € 133.082,80

Valore finale di stima: € 133.082,80

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 23/05/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Malatesta Aurelio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Palazzina ubicata a Villa Santa Lucia (FR) - Villa Santa Lucia Via Ponte a Cavallo 27 oggi 88

Relazione sulla proprietà dei signori **** Omissis **** La proprietà da stimare si trova nel Comune di Villa Santa Lucia e precisamente in Via Ponte a Cavallo N° 27 oggi aggiornato dal Comune con il N° 88 con l'applicazione della nuova numerazione. La proprietà è posta su un terreno inclinato pertanto nella parte più bassa esiste un magazzino che pur essendo fuori terra si trova al livello sottostradale. La proprietà si compone di un piano terra un primo piano ed un piano sotto il livello stradale. La proprietà ha tre lati liberi e confinanti con i terreni limitrofi e corte di accesso e un quarto la confina con altra proprietà attraverso un muro comune. Al piano terra troviamo un locale (prima adibito a cucina) cui si accede direttamente dal cortile non è presente nessun tipo di disimpegno infatti nel locale ingresso si aprono tre porte da cui si accede ad un bagno e a due locali comunicanti tra loro di cui uno privo di finestra e l'altro con una porta finestra con relativo ampio terrazzino. I pavimenti sono in gres e ceramica le porte sono in legno tamburato e pieno (di fatture diverse) gli infissi sono parte in legno parte in alluminio anodizzato oro. Al primo piano si accede direttamente dal cortile attraverso una scala in cemento priva di rivestimento e composta da unica rampa sotto la quale esiste un comodo sottoscala. Dalla scala si arriva su un ampio terrazzo coperto ma privo di rivestimento con pavimentazione in cemento grezzo. Sul terrazzo si aprono la porta della cucina e le porte di due camere comunicanti tra loro di cui una possiede una finestra che affaccia sulla terrazza e l'altra ha una finestra che affaccia all'esterno e possiede al suo interno un piccolo bagno. I pavimenti sono in ceramica le porte sono in legno gli infissi sono parte in legno parte in alluminio anodizzato oro. La palazzina ha ingresso indipendente con due cancelli di cui uno pedonale e l'altro carrabile. Completano la proprietà tre locali al livello sottostradale ma comunque accessibili essendo la proprietà, come già detto, posta su un terreno inclinato. Ampia corte circonda il tutto. La struttura è in gran parte in muratura in parte in tufo, la copertura è realizzata a tetto. La copertura della terrazza al primo piano poggia su una struttura metallica composta verticalmente da pilastri in tubolare di ferro sez. 10 x10 e struttura metallica inclinata su cui poggia un copertura di pannelli di tegole in PVC. Per quanto attiene ai vani sotto il livello stradale abbiamo un piccolo locale allo stato grezzo di altezza 2,10 m. Un altro locale di media grandezza intonacato ma con pavimento grezzo alto 2,60 m ed adibito a magazzino esiste poi un terzo locale sempre allo stato grezzo alto 1,75 m adibito a deposito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 385, Categoria C2 - Fg. 12, Part. 112, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 111, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 113, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La palazzina è stata edificata anteriormente al 1 Settembre 1967 e successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo
Terreno Agricolo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 111, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo - Villa S. Lucia
Magazzino di deposito adibito a taverna



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 385, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La palazzina è stata edificata anteriormente al 1 Settembre 1967 e successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo - Villa S. Lucia
Terreno agricolo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 113, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 133.082,80



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 162/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 133.082,80

Bene N° 1 - Palazzina			
Ubicazione:	Villa Santa Lucia (FR) - Villa Santa Lucia Via Ponte a Cavallo 27 oggi 88		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Palazzina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 385, Categoria C2 - Fg. 12, Part. 112, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 111, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 113, Qualità Seminativo	Superficie	155,32 mq
Stato conservativo:	Discreto stato di conservazione. Sarà necessario un adeguamento degli impianti in particolare dell'impianto elettrico.		
Descrizione:	<p>Relazione sulla proprietà dei signori **** Omissis **** La proprietà da stimare si trova nel Comune di Villa Santa Lucia e precisamente in Via Ponte a Cavallo N° 27 oggi aggiornato dal Comune con il N° 88 con l'applicazione della nuova numerazione. La proprietà è posta su un terreno inclinato pertanto nella parte più bassa esiste un magazzino che pur essendo fuori terra si trova al livello sottostradale. La proprietà si compone di un piano terra un primo piano ed un piano sotto il livello stradale. La proprietà ha tre lati liberi e confinanti con i terreni limitrofi e corte di accesso e un quarto la confina con altra proprietà attraverso un muro comune. Al piano terra troviamo un locale (prima adibito a cucina) cui si accede direttamente dal cortile non è presente nessun tipo di disimpegno infatti nel locale ingresso si aprono tre porte da cui si accede ad un bagno e a due locali comunicanti tra loro di cui uno privo di finestra e l'altro con una porta finestra con relativo ampio terrazzino. I pavimenti sono in gres e ceramica le porte sono in legno tamburato e pieno (di fatture diverse) gli infissi sono parte in legno parte in alluminio anodizzato oro. Al primo piano si accede direttamente dal cortile attraverso una scala in cemento priva di rivestimento e composta da unica rampa sotto la quale esiste un comodo sottoscala. Dalla scala si arriva su un ampio terrazzo coperto ma privo di rivestimento con pavimentazione in cemento grezzo. Sul terrazzo si aprono la porta della cucina e le porte di due camere comunicanti tra loro di cui una possiede una finestra che affaccia sulla terrazza e l'altra ha una finestra che affaccia all'esterno e possiede al suo interno un piccolo bagno. I pavimenti sono in ceramica le porte sono in legno gli infissi sono parte in legno parte in alluminio anodizzato oro. La palazzina ha ingresso indipendente con due cancelli di cui uno pedonale e l'altro carrabile. Completano la proprietà tre locali al livello sottostradale ma comunque accessibili essendo la proprietà, come già detto, posta su un terreno inclinato. Ampia corte circonda il tutto. La struttura è in gran parte in muratura in parte in tufo, la copertura è realizzata a tetto. La copertura della terrazza al primo piano poggia su una struttura metallica composta verticalmente da pilastri in tubolare di ferro sez. 10 x10 e struttura metallica inclinata su cui poggia un copertura di pannelli di tegole in PVC. Per quanto attiene ai vani sotto il livello stradale abbiamo un piccolo locale allo stato grezzo di di altezza 2,10 m. Un altro locale di media grandezza intonacato ma con pavimento grezzo alto 2,60 m ed adibito a magazzino esiste poi un terzo locale sempre allo stato grezzo alto 1,75 m adibito a deposito.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato solo dal **** Omissis ****		

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



Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 111, Qualità Seminativo arborato	Superficie	384,00 mq
Descrizione:	Terreno Agricolo		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo - Villa S. Lucia		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 385, Categoria C2	Superficie	68,00 mq
Stato conservativo:	Scarso stato di manutenzione in stato di abbandono		
Descrizione:	Magazzino di deposito adibito a taverna		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo - Villa S. Lucia		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 113, Qualità Seminativo	Superficie	135,00 mq
Descrizione:	Terreno agricolo		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

