

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE CIVILE

R.G.E.I. N. 109/2015

IL GIUDICE XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

AGGIORNAMENTO 03.09.2025

C.T.U. ARCH. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Società per azioni sede legale in Via Dell'-----, -----, Italia,
capitale sociale pari ad Euro 1.000.000,00, -----, codice fiscale, P.IVA e numero di
iscrizione al registro delle imprese di -----.

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: -----

LA SOTTOSCRITTA CTU XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ALLA LUCE DEL PROVVEDIMENTO DATATO 28.05.2025, CON IL QUALE E' STATO CHIESTO AL PERITO DI AGGIORNARE L'ELABORATO PERITALE RIGUARDANTE IL COMPENDIO PIGNORATO, DI TITOLARTA' PER L'INTERO DELLA CURATELA DELL'EREDITA' GIACENTE DI SPIRIDIGLIOZZI ANNA, DA SUDDIVIDERE QUANTO MENO IN DUE LOTTI, ANCHE A SEGUITO DELLA VISURA IPOCATASTALE AGGIORNATA DA PARTE DEL CREDITORE PROCEDENTE, DEPOSITA ELABORATO PERITALE AGGIORNATO NEL TERMINE DI 60 GG. FISSATO DAL GIUDICE, IPOTIZZANDO DUE QUOTE (A E B) COME DUE LOTTI DISTINTI (1 E 2).

IN PARTICOLARE, SI FA PRESENTE CHE FORMANO PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE ELABORATO PERITALE AGGIORNATO LE PRECEDENTI RELAZIONI NOMINATE PER DATA E LE SUCCESSIVE INTEGRAZIONI DEPOSITATE NEL CORSO DEL TEMPO SIA IN SEDE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE, SIA IN SEDE DELLA DIVISIONE, CHE PER SEMPLICITA' NON VENGONO NUOVAMENTE ALLEGATE ALLA PRESENTE MA CHE SI INTENDONO QUI PER INTEGRALMENTE RIPORTATE E TRASCRITTE. IN PARTICOLARE, LE RELAZIONI E LE INTEGRAZIONI PRECEDENTI SONO LE SEGUENTI:

1. RELAZIONE DEL 12.08.2016
2. RELAZIONE DEL 10.03.2017
3. INTEGRAZIONE DEL 10.11.2017
4. RELAZIONE DELL'08.05.2011
5. FRAZIONAMENTO DELL'08.09.2022
6. SINTESI GRAFICO DESCRITTIVA DEL 05.05.2023;
7. RELAZIONE DEL 06.07.2023;
8. INTEGRAZIONE DEL 18.12.2023.

SOMMARIO

Incarico.....	
Premessa.....	
Descrizione –Titolarità-Confini.....	
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Tre Fontane 33, piano T-1.....	
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Tre Fontane.....	
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Tre Fontane 33.....	
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Tre Fontane 33.....	
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Tre Fontane 33.....	
Consistenza.....	
Dati Catastali.....	
Patti.....	
Stato conservativo.....	
Servitù, censo, livello, usi civici.....	
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	
Stato di occupazione.....	
Provenienze Ventennali.....	
Formalità pregiudizievoli.....	
Normativa urbanistica.....	
Regolarità edilizia.....	
Vincoli od oneri condominiali.....	
Stima / Formazione lotti.....	
Riserve e particolarità da segnalare.....	
Riepilogo bando d'asta.....	
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 109/2015 del R.G.E.....	

INCARICO

In data 30/09/2020, il sottoscritto Arch. XXXXXXXXX, con studio in

veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/05/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Tre Fontane 33, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Tre Fontane
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Tre Fontane 33
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Tre Fontane 33
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Tre Fontane 33

DESCRIZIONE-TITOLARITA'

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA TRE FONTANE 33, PIANO T-1- FG.38 PART.661 SUB.1-2-3

Fabbricato per civile abitazione a duplice elevazione in muratura ordinaria, tetto a capanna, intonaci civili rustici e serramenti in legno e PVC, ricadente nel comune di Pontecorvo (FR) in Via Tre Fontane n. 33, avente una corte esclusiva di circa mq.150 pavimentata in battuto di cemento con accesso direttamente dalla S.P. 45. L'immobile ad uso esclusivamente abitativo catastalmente è distinto al **Foglio 38 Part. 661 Sub.1-2-3**. Il Subalterno 1 di Categoria A/4 - Abitazione di tipo popolare è costituito da due vani a Piano Terra - Il Subalterno 2 di Categoria A/4 - Abitazione di tipo popolare è costituito da 7 vani posti a Piano Terra ed al Piano Primo. Il Subalterno 3 individua un locale del Piano Terra distinto catastalmente come categoria C/1 - Bottega / Negozio diversamente dallo stato di progetto e dallo Stato di Fatto. Si evidenzia inoltre che sul foglio catastale lo stesso Sub. 3 è segnalato graficamente come "Garage" (Allegato 04). Tale locale non risulta essere né un garage né una bottega ma è annesso al resto dell'appartamento ad uso abitativo. Per il sopralluogo in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Per ogni altra precisazione si rimanda al capitolo "Regolarità edilizia".

TITOLARITÀ

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

- CURATELA DELL'EREDITA' GIACENTE DI ----- (proprietà 1/2)
Codice fiscale: -----

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: CURATELA DELL'EREDITA' GIACENTE DI
----- (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA TRE FONTANE - FG.38 PART.1179-1180

I due **terreni** identificati al **foglio 38 Particelle 1179-1180** hanno un'estensione rispettivamente di 80 mq il primo e di 10 mq il secondo per complessivi 90 mq. catastali.

Gli stessi terreni ricadono in zona PRG "C3 - ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA GIA' EDIFICATA O PARZIALMENTE EDIFICATA" come da Certificato di destinazione urbanistica (Allegato 03). Tale zona è quindi potenzialmente edificabile previa redazione di piano particolareggiato. L'accesso a tali terreni non è diretto ma avviene tramite il solo passaggio dai terreni limitrofi. Il terreno è stato fotografato durante il sopralluogo ma non è stato possibile accedervi poiché risulta recintato con paletti e rete metallica e annesso alle proprietà vicine.

SI PRECISA CHE TALI TERRENI SONO STATI STRALCIATI PER ANTIECONOMICITÀ CON ORDINANZA DEL G. E. DEL 16.11.2021.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA TRE FONTANE 33 - FG.38 PART.763

Il **terreno** identificato catastalmente al **Foglio 38. Part.763** ha un'estensione di 20 mq. Lo stesso ricade in zona PRG "C3 - ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA GIA' EDIFICATA O PARZIALMENTE EDIFICATA" come da Certificato di destinazione urbanistica in allegato. L'accesso a tali terreni non è diretto ma avviene tramite il solo passaggio dal terreno limitrofi (Fg.38 Part. 490) . Tale zona è quindi potenzialmente edificabile con rispetto al piano particolareggiato. (Allegato 03).

Si precisa che la p.lla 763 è stata soppressa ed unita quale area di corte dei locali deposito distinti con la p.lla 490, sub 1 e 2.

TITOLARITÀ

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

- CURATELA DELL'EREDITA' GIACENTE DI ----- (proprietà 1/2)
Codice fiscale: -----

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: CURATELA DELL'EREDITA' GIACENTE DI
----- (Proprietà 1/1)

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA TRE FONTANE 33 FG.38
PART.490 SUB.1-2**

Il **Fabbricato** distinto in catasto al **Fg.38 Part. 490** è di vecchia costruzione ed è visibilmente in precarie condizioni statiche ed in cattivo stato di conservazione. Ha una consistenza catastale di complessivi 109 mq. Catastalmente risulta diviso in due Subalterni: il Sub.1 e il Sub.2. Entrambi hanno una distinta corte pertinenziale. Il Subalterno 1 è costituito da quattro vani adibiti a magazzino, deposito, officina, cucina, bagno ed un piccolo spazio esterno coperto da una tettoia fatiscente. Ha una consistenza catastale di 98 mq. La sua corte pertinenziale è di circa 184 mq. ed è accessibile solo dalla corte pertinenziale del Subalterno 2 che a sua volta è costituito da due vani adibiti a magazzino e locale forno con una consistenza catastale di 11 mq. La corte pertinenziale del Sub.2 è di circa 2041 mq. Dall'analisi di tutta l'area occupata dai beni oggetto di tale procedura è evidente come dal terreno di questa particella è unicamente possibile l'accesso a tutte le altre particelle. La maggiore e consistente estensione di terreno è gravato però da una strada di passaggio che ne divide l'estensione. Tale strada dispone di illuminazione ed è segnalata con cartello che ne indica il nome "Via -----" - Strada privata - ed è utilizzata come unico accesso per i fabbricati limitrofi di cui ai mappali 622, 792 e 649.

I terreni ricadono in zona PRG "C3 - ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA GIA' EDIFICATA O PARZIALMENTE EDIFICATA" e per una piccola parte in zona "V - AREA VINCOLATA DI RISPETTO (vincolo strada provinciale)" come da Certificato di destinazione urbanistica (Allegato 03). Tale zona è quindi potenzialmente edificabile previa redazione di piano particolareggiato.

Si precisa che a seguito di frazionamento eseguito il 19.10.2022 la strada di accesso e le piccole corti pertinenziali hanno assunto i seguenti identificativi catastali: fg. 18, p.lla 1518 (strada), 1520, 1521

TITOLARITÀ

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

- CURATELA DELL'EREDITA' GIACENTE DI ----- (proprietà 1/2)
Codice fiscale: -----

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: CURATELA DELL'EREDITA' GIACENTE DI ----- (Proprietà 1/1)

**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA TRE FONTANE 33 FG.38
PART.712 (ORA 1525).**

Il **fabbricato** identificato catastalmente con il Foglio 38 la Particella 712 - Categoria C/2 risulta costituito da un capannone utilizzato come magazzino e deposito. Ha un'estensione di 119 mq. con un'altra porzione di circa 300 mq. coperta da una tettoia ammalorata e fatiscente. Dispone di corte

pertinenziale di circa 800 mq. L'accesso a tale particella avviene esclusivamente tramite la corte di pertinenza della Particella 490 Sub.2. Ricade in zona PRG "C3 - ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA GIA' EDIFICATA O PARZIALMENTE EDIFICATA" come da Certificato di destinazione urbanistica. Tale zona è quindi potenzialmente edificabile in osservanza del piano particolareggiato. (Allegato 03).

La descritta p.lla è stata soppressa con pratica di divisione e demolizione del 27.12.2022 generando l'attuale p.lla 1525 in C.T..

TITOLARITÀ

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

- CURATELA DELL'EREDITA' GIACENTE DI -----(Proprietà 1/2)
Codice fiscale: -----

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: CURATELA DELL'EREDITA' GIACENTE DI ----- (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA TRE FONTANE 33, PIANO T-1- FG.38 PART.661 SUB.1-2-3

L'area interessata dai beni facenti parte di tale Procedura confina a Nord con la strada provinciale S.P. 45. Un cancello in ferro sulla S.P. 45 delimita la proprietà a Nord. Una strada interna privata, (corte pertinenziale della Part.490 Sub.2) confina ad Est con le Part.489-52-509 a Sud l'area confina con le Part.48-622-334-649-374 e ad Ovest con le part.521 e 764.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA TRE FONTANE - FG.38 PART.1179-1180

Il terreno individuato catastalmente con le Part. 1179 e 1180 è confinante con i mappali 52 e 764, con le Part.490 Sub.1 e Sub.2.

Per tali terreni si rinvia a quanto esposto nella presente relazione a pag. 5.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA TRE FONTANE 33 - FG.38 PART.763

Il terreno individuato catastalmente con la Part. 763 è confinante con le Part.490 Sub.1 e Sub.2 e la part. 521-52-764. Si precisa che tale p.lla è stata soppressa ed è stata annessa ai sub 1 e 2 della p.lla 490 (si rinvia a quanto esposto in precedenza).

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA TRE FONTANE 33 FG.38 PART. 490 SUB.1-2

Il terreno individuato catastalmente con la Part. 490 Sub.1-2 è confinante a Nord e con le Part.661-52-764-1179-1180 e con la S.P.45 ad Est con le 489-509-48 a Sud con le part.622-712 ad Ovest con le 521-763;

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA TRE FONTANE 33 FG.38 PART.712 (ORA 1525 IN C.T.)

Il terreno individuato catastalmente con la Part. 712 (ora 1525 in C.T.) è confinante a Nord e con le Part.490 ad Est con le 622 a Sud con le part.334-649-374 ad Ovest con le 521;

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA TRE FONTANE 33, PIANO T-1- FG.38 PART.661 SUB.1-2-3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,58 mq	137,00 mq	1,00	137,00 mq	3,05 m	1
Balconi	37,60 mq	37,60 mq	0,25	9,40 mq	0,00 m	1
Abitazione	101,59 mq	134,00 mq	1,00	134,00 mq	3,05 m	T
Porticato	9,47 mq	9,47 mq	0,30	2,37 mq	0,00 m	T
Corte pertinenziale	150,00 mq	150,00 mq	0,10	15,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				297,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				297,77 mq ≈ 298,00 mq		

DATI CATASTALI - CORRISPONDENZA CATASTALE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA TRE FONTANE 33, PIANO T-1- FG.38 PART.661 SUB.1-2-3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

U	38	661	1	1	A4	4	2	54 mq	101,23 €	T	
U	38	661	2	1	A2	3	7	135 mq	361,52 €	T-1	
U	38	661	3	1	C1	4	26	32 mq	402,84 €	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
38	661				Corte pertinenziale		150 mq			

Da un confronto tra le planimetrie del Progetto approvato, quelle elaborate dopo il sopralluogo e le planimetrie catastali vi sono delle piccole difformità sia interne che esterne sui Prospetti sia al Piano Terra che al Piano Primo. Strutturalmente non ci sono modifiche sostanziali rispetto al Progetto autorizzato. La sola scala esterna costruita abusivamente a ridosso del Prospetto posteriore per accedere direttamente al Piano Primo si configura urbanisticamente come una variazione al progetto ed andrebbe verificata sia sui materiali che sui sistemi di ancoraggio.

Le altre variazioni consistono:

Al Piano Terra:

- Variazione di alcune tramezzature;
- Apertura e chiusura di porte;
- un pianerottolo rialzato d'ingresso previsto in progetto visibile dal prospetto principale non è stato realizzato;
- È stato realizzato un bagno più ampio di quello previsto sia sulle planimetrie di progetto che su quelle catastali;

Sui prospetti frontali e laterali vi è difformità delle aperture:

- due porta-finestre previste al Piano Terra e due porta-finestre al Piano Primo sono nella realtà quattro finestre;
- al Piano Terra una finestra prevista in progetto nella realtà corrisponde ad una porta-finestra;

- due aperture presenti in progetto sul prospetto laterale sinistro, che illuminano il vano scala interno, non sono state realizzate;

Al Piano Primo :

- Variazione di alcune tramezzature;

- Un balcone al Piano Primo sul prospetto laterale destro non è stato realizzato così come previsto in progetto;

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA TRE FONTANE - FG.38 PART.1179-1180

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	
38	1179				Seminativo arborato	3	00.00.80 mq	0,35 €	0,17 €		
38	1180				Seminativo arborato	3	00.00.10 mq	0,04 €	0,02 €		

Per tali terreni si rinvia a quanto esposto nella presente relazione a pag. 5.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA TRE FONTANE 33 - FG.38 PART.763 (SOPPRESSO - SI RINVIA A QUANTO SCRITTO IN PRECEDENZA)

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA TRE FONTANE 33 FG.38 PART.490 SUB.1-2 CON ANNESSE CORTI PERTINENZIALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezion e	Fogli o	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Class e	Consistenz a	Superfici e catastale	Rendit a	Pian o	Graffato
U	38	490	1	1	C2	6	98	136 mq	212,57 €		Corte pertinenzial e
	38	490	2	1	C2	6	11	212 mq	23,86 €		Corte pertinenzial e

**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA TRE FONTANE 33 FG.38
PART.712 (ORA 1525 IN C.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
38	1525				Ente urbano		09.69			

PATTI - STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA TRE FONTANE 33,
PIANO T-1- FG.38 PART.661 SUB.1-2-3**

Il piano Terra dell'immobile identificato con la Part.661 Sub.1-Sub.3 è occupato dalla Sig.ra ----- mentre il Piano Primo identificato con la Part.661 Sub.2 risulta libero. Il fabbricato nella sua interezza risulta in discreto stato conservativo ma necessita di interventi di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA TRE FONTANE -
FG.38 PART.1179-1180**

La strada interna accessibile dalla Strada provinciale S.P.45 che lambisce il fabbricato distinto catastalmente al fg.38 Part.661 è situata sulla corte di pertinenza della particella 490 Sub.2. E' indicata come strada privata "-----" dotata di illuminazione e risulta l'unico accesso a servizio dei fabbricati sui mappali limitrofi 622, 792 e 649. Oltre l'accesso principale dal cancello posto sulla S.P.45 tale strada consente anche un secondo accesso all'intera area occupata dai beni della procedura.

Per tali terreni si rinvia a quanto esposto nella presente relazione a pag. 5.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA TRE FONTANE 33,
PIANO T-1- FG.38 PART.661 SUB.1-2-3**

Il fabbricato principale ad uso abitativo è a duplice elevazione in muratura ordinaria, con tetto a capanna (doppia falda) coperto con tegole in laterizio e rifinito con scossalina e grondaia in lamiera pre-verniciata. Ha esposizione principale ad ovest. Esternamente l'edificio risulta in parte intonacato e lisciato a spugna e parte con intonaco rustico arricciato, le finestre sono in legno e protette con

avvolgibile in pvc. Internamente risulta intonacata e tinteggiata anche se con finiture semplici, i pavimenti sono in ceramica e/o monocottura, gli impianti (idrico ed elettrico) risultano presenti e funzionanti al Piano Terra anche se privi di certificazione. Il fabbricato esternamente presenta un ampio balcone a Piano Primo e un porticato d'ingresso a Piano Terra. Il lotto su cui insiste l'immobile risulta accessibile dalla strada confinante S.P. 45 mediante accesso carrabile e pedonale (cancelli metallici) e ampiamente delimitato con paletti e rete metallica. Un secondo accesso avviene dalla strada laterale ubicata sul terreno catastalmente individuato come corte pertinenziale della Particella 490 Sub.2 utilizzata anche dalle proprietà limitrofe come unico accesso per tre abitazioni confinanti. La zona su cui insiste il lotto risulta ben urbanizzata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA TRE FONTANE 33, PIANO T-1- FG.38 PART.661 SUB.1-2-3

Il Piano Terra dell'immobile identificato con la Part.661 Sub.1-Sub.3 è occupato dalla Sig.ra ----- mentre il Piano Primo identificato con la Part.661 Sub.2 risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA TRE FONTANE 33, PIANO T-1- FG.38 PART.661 SUB.1-2-3

Ad oggi in riferimento alle quote di proprietà messe in vendita si rilevano le seguenti provenienze e formalità. Si premette che in precedenza non risultava trascritto alcun atto di provenienza a favore della debitrice eseguita limitatamente ai beni immobili oggetto della procedura esecutiva, in quanto la stessa Sig.ra ----- non poteva aver trascritto alcun titolo di provenienza a suo favore in quanto, a seguito dell'azione ex art.524 c.c. la debitrice rinunziante all'eredità non ha acquistato la qualità di erede, per cui non aveva titolo acquisitivo dei beni che sono stati poi sottoposti ad azione esecutiva del creditore in precedenza attore nel giudizio con cui ha ottenuto la revoca della rinuncia all'eredità. Si è proceduto nei confronti della Sig.ra ----- in virtù dei seguenti titoli:

- Atto d'impugnazione di rinuncia all'eredità da parte dei creditori del Tribunale di Cassino (FR) del 28/09/2009 rep.8979 trascritto il 28/10/2009 ai nn.24888/18825, a favore di ----- Soc. Coop. per Azioni con sede in Cassino (FR) Cod.fisc.00121930606 ed a carico di -----, Cassino (FR) 21/03/2003;

- Accettazione espressa d'eredità del Tribunale di Cassino del 16/12/2013 rep.n.1544 trascritta il 01/12/2014 ai nn.18446/15070, a favore di ----- Soc. Coop. per Azioni con sede in Cassino (FR) Cod.fisc.----- ed a carico di -----, Pontecorvo (FR) -----, Trattasi di accettazione di eredità da parte della Banca nei confronti della curatela.

I Fabbricati pignorati sono i seguenti:

Fabbricato Censito nel catasto Fabbricati del Comune di Pontecorvo (FR)	Abitazione di tipo civile	Foglio 38 Particella 661 Subalterni 1-2-3
Fabbricato	Magazzini e locali deposito	Foglio 38 Particella 712 (ora 1525 in C.T.)
Fabbricato	Magazzini e locali deposito	Foglio 38 Particella 490 Sub.1 – Sub.2
Terreno	Area rurale	Foglio 38 Particella 763 (soppressa)
Terreno	Derivante dal foglio 36 Particella 765 soppresso	Foglio 38 Particelle 1179 - 1180

Tali beni risultano pervenuti al Sig. ----- con decreto di trasferimento n.2233/9 del Tribunale di Cassino (FR) del 06/11/2009 trascritto il 30/07/2010 ai nn. 16791/11393, da parte di -----, Pontecorvo (FR) 07/10/1949 e -----, Pontecorvo (FR) 01/08/1913;

Beni pervenuti a Marco Migliorelli da:		
XXXX	nato a Pontecorvo il 12/06/1944	Vivente
XXXX	nata a Pontecorvo il 07/10/1949	Vivente
XXXX	nato a Pontecorvo il 01/08/1913	deceduto il 22/03/2009

Al Sig. ----- in regime di comunione dei beni con la Sig.ra----- , erano pervenuti per l'intera nuda proprietà (consolidatasi all'usufrutto in seguito alla morte dei Sig.ri -----, Pontecorvo ----- e -----, Pontecorvo -----) con Atto di **Compravendita** a rogito del Notaio ----- rep. 1286 con Trascrizione ai nn.3761/3261 del 12/03/1981.

Mediante tale atto il Sig. ----- nato a Pontecorvo il -----4 acquista da ----- i seguenti immobili siti in Pontecorvo :

Fabbricato	Abitazione di tipo civile	Foglio 38 Particella 661 Subalterni 1-2-3	1/1 Nuda Proprietà
Fabbricato	Magazzini e locali deposito	Foglio 38 Particella 490 Sub.1 – Sub.2	1/1 Nuda Proprietà
Terreno	Area rurale	Foglio 38 Particella 763	1/1 Nuda Proprietà
Terreno	Derivante dal foglio 36 Particella 765 soppresso	Foglio 38 Particella 1179 - Particella 1180	1/2 Nuda Proprietà

Mediante tale atto il Sig.----- acquista da ----- nato a Pontecorvo il ----- il seguente immobile:

Fabbricato	Magazzini e locali deposito	Foglio 38 Particella 712 (ora 1525 in C.T.)	1/1 Nuda Proprietà
------------	-----------------------------	---	--------------------

L'Usufrutto su tali immobili risultava in capo a -----con diritto di accrescimento a favore del coniuge----- e deceduta il -----, -----, come sopra generalizzato risultava proprietario degli immobili sopra riportati in virtù di titoli antecedenti il ventennio.

Si precisa che l'usufrutto si è estinto per la morte di ----- e deceduta il 27.11.2001.

➤ Atto di Trascrizione n° 11393 del 30/07/2010 Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Cassino del 06/11/2009 rep. 2233/9 mediante il quale ----- nato a Cassino il ----- rileva dall'esecuzione immobiliare gli immobili ove sopra descritti da ----- nata a Pontecorvo il ----- nato a Pontecorvo il -----.

La Sig.ra -----, come descritto in premessa , deceduta nel corso del giudizio , quando era ancora in vita, aveva fatto una rinuncia dell'eredità del de cuius ----- figlio di ----- . Tale rinuncia ha impedito inizialmente l'ingresso nel suo patrimonio della metà dei beni di titolarità del defunto coniuge, mentre l'altra

metà di quella eredità sarebbe stata in ogni caso devoluta al figlio minore -----, essendo tali soggetti gli unici eredi legittimi, salvo poi la rinuncia all'eredità del padre fatta da quest'ultimo.

L'esecuzione promossa dalla ----- creditrice della Sig.ra -----, risulta fondarsi sui seguenti titoli:

➤ Trascrizione n° 18825 del 28/10/2009

Atto di Impugnazione di rinuncia eredità, Tribunale di Cassino del 28/9/1909 promossa dalla Banca Popolare del Cassinate in danno di ----- e di -----.

➤ Trascrizione n° 15070 del 01/12/2014

Atto di Accettazione di Eredità del Tribunale di Cassino del 16/12/2013 rep. 1544 promossa da Banca Popolare del Cassinate in danno di -----a nata a Pontecorvo il -----.

I medesimi atti non attribuivano la proprietà degli immobili alla massa dell'eredità giacente della Sig.ra ----- ed ivi deceduta il -----, poiché la medesima non risultava titolare di alcun diritto sugli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare.

Nel Catasto Fabbricati e Terreni non compariva tra gli intestatari la Sig.ra ----- e risultano(VA) proprietari dei beni le seguenti proprietà:

Elenco Beni	Proprietà	Diritti e Oneri reali
Fabbricato Civile Fg.38 Part 661 Sub.1/2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Usufrutto per ½ Proprietà per ½ Nuda Proprietà per ½
Magazzini e Locali Deposito - Fg.38 Part. 490 Sub.1 - Sub.2	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Usufrutto per ½ Proprietà per ½ Nuda Proprietà per ½
Magazzini e Locali Deposito - Fg.38 Part. 712	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Usufrutto per ½ Proprietà per ½ Nuda Proprietà per ½
Terreno : Fg.38 Part.763	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Usufrutto per ½ Proprietà per ½ Nuda Proprietà per ½
Terreni : Fg.38 Part.1179 -1180 (ex Part.765 soppressa)	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1/6 Proprietà per 1/6 Proprietà per 12/18

A seguito del decesso dell' usufruttuario ----- sopraindicato, la nuda proprietà si è consolidata in proprietà . Con ordinanza del 30.09.2019 il G.E. Dott. ----- ha evidenziato che gli immobili oggetto di pignoramento nei confronti della curatela dell'eredità giacente della Sig.ra ----- erano i seguenti secondo le allora quote proprietarie:

Fabbricato Civile Fg.3 Part 661 Sub. 1-2-3	QUOTA IN VENDITA ½
Magazzini e Locali Deposito Fg.38 Part. 490 – Su.1-Sub.2	QUOTA IN VENDITA ½
Magazzini e Locali Deposito Fg.38 Part. 712	QUOTA IN VENDITA ½
Terreno : Fg.38 Part.763	QUOTA IN VENDITA ½
Terreni : Fg.38 Part.1179 -1180	QUOTA IN VENDITA ¼

Successivamente, a seguito del provvedimento del 28.09.2023 è stata trascritta in data 02.11.2023 (reg. gen. n. 20679 – rag. part. n. 15774) rinuncia all'eredità fatta da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nei confronti del de cuius XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per cui ATTUALMENTE LA QUOTA DI PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA SI È ACCRESCIUTA DEFINITIVAMENTE ALL'UNICA EREDE XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E, PER ESSA, ALLA CURATELA DELL'EREDITÀ GIACENTE DI QUEST'ULTIMA. PERTANTO GLI IMMOBILI VENGONO POSTI IN VENDITA PER LA PIENA PROPRIETÀ DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Infatti, è stata poi emessa dal Tribunale di Cassino la sentenza resa nel procedimento endoesecutivo di divisione sub R.G.A.C. n. 4181/2019, e precisamente la sentenza n. 1034/2024, con la quale – tra l'altro – è stata accertata e DICHIARATA L'APPARTENENZA, DELLA PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO, ALL'EREDITÀ GIACENTE DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX DEI BENI IDENTIFICATI: AL NCEU DI PONTECORVO, FG. 38, P.LLA 661, SUB 1-2-3 E AL NCT DI PONTECORVO, FG. 38, P.LLA 1521; AL NCEU DI PONTECORVO, FG. 38, P.LLA 490 SUB 1 E 2 E AL NCT DI PONTECORVO, FG. 38, PART. 1525 E FG. 38 PART. 1520.

La sentenza su indicata è stata trascritta in data 19.03.2025 (reg. gen. n. 4903 – reg. part. n. 3861).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA TRE FONTANE 33,
PIANO T-1- FG.38 PART.661 SUB.1-2-3**

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

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo

Iscritto a Frosinone il 15/09/2006

Reg. gen. 4918 - Reg. part. 21977

Importo: € 154.937,07

A favore di XX

Contro XX

Note: Nota non cancellata se pur immobili oggetto di decreto di trasferimento del Tribunale di Cassino di cui alla Trascrizione n. 11393 del 30/07/2010 .

Trascrizioni

- **Rogito notarile - compravendita**

Trascritto a Frosinone il 12/03/1981

Reg. gen. 3261 - Reg. part. 1286

A favore di

XX

XX

Note: La presente Trascrizione si riferisce a rogito notarile di compravendita per notaio

-----rep. 1286 mediante il quale ----- in

comunione dei beni con ----- acquistava da ----- quota pari a

1/1 della Nuda Proprietà del Fabbricato fg. 38 mapp. 661 sub 1, 2 e 3; Fabb. rurale con terreno

fg. 38 mapp. 490, 491, 661, 763 e 766; quota pari a 1/2 della nuda proprietà terreno fg. 38

mapp. 765; contestualmente acquista da ----- la nuda proprietà per 1/1 del

terreno al foglio 38 mappale 712 .

- **Atto di impugnazione di rinuncia eredità . Tribunale di Cassino**

Trascritto a Frosinone il 28/10/2009

Reg. gen. 18825 - Reg. part. 0

A favore di BANCA POPOLARE DEL CASSINATE

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

➤ **Decreto trasferimento immobili - Trib. Cassino**

Trascritto a Frosinone il 30/07/2010

Reg. gen. 11393 - Reg. part. 2233/9

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

➤ **Atto di accettazione eredità - Tribunale di Cassino**

Trascritto a Frosinone il 01/12/2014

Reg. gen. 15070 - Reg. part. 1544

A favore di BANCA POPOLARE DEL CASSINATE

ControXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

➤ **Verbale Pignoramento immobili - Tribunale di Cassino**

Trascritto a Frosinone il 26/05/2015

Reg. gen. 6690 - Reg. part. 1514

A favore di BANCA POPOLARE DEL CASSINATE

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

➤ **Rinuncia all'eredità del de cuius Migliorelli Fabio fatta da Migliorelli Marco**

Trascritta a Frosinone il 02.11.2023

Reg. gen. 20679 - Reg. part. 15774

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXX

➤ **Sentenza di accertamento dell'appartenenza della proprietà all'Eredità giacente di Spiridigliozzi Anna n. 1034/2024**

➤ Trascritta a Frosinone il 19.03.2025

➤ Reg. gen. 4903 - Reg. part. 3861

➤ A favore di XXXX XXXXXXXXXXXXX

➤ Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA TRE FONTANE 33,
PIANO T-1- FG.38 PART.661 SUB.1-2-3**

Secondo il certificato di destinazione Urbanistica il terreno sito nel Comune di Pontecorvo e distinto in catasto ai mappali nn. 712-490-763-1179-1180 ricade nel P.P. del Comune di Pontecorvo in zona "C3 - ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA GIA' EDIFICATA O PARZIALMENTE EDIFICATA". Il mappale n. 661 del Fg.38 ricade nel P.P parte in zona "C3 ",parte in zona "V" AREE VINCOLATE DI RISPETTO ed in minima parte sulla Sede Stradale. A seguito dell'adozione del PTPR sono vigenti le misure di

salvaguardia per cui la normativa urbanistica risulta assoggettata alle prescrizioni vincolistiche imposte dal PTPR adottato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA TRE FONTANE 33, PIANO T-1- FG.38 PART.661 SUB.1-2-3

Il fabbricato identificato catastalmente al Fg.38 Part.661 Sub.1-2-3 Categoria A2 ad uso residenziale è in parte antecedente al 1967 e successivamente è stato ampliato con Licenza Edilizia n. 1602/1973 Prot. n. 5082 pratica n. 74 del 1973 rilasciata in data 10/05/1973 dal Comune di Pontecorvo.

Nell' autorizzazione di abitabilità dell'immobile rilasciata il 31/12/1975 con Prot. n. 1602, viene specificato che si tratta di una singola unità abitativa posta su due livelli. Analizzando lo storico catastale si evince che lo stesso immobile è stato diviso in tre subalterni di cui uno commerciale al Piano Terra (Part. 661 sub. 3) e due residenziali al Piano Terra e Primo (Part. 661 Sub. 1 e Sub.2).

Dai sopralluoghi effettuati si è riscontrato che l'immobile è allo stato di fatto tutto utilizzato come abitazione così come da Progetto approvato. Da un confronto tra le planimetrie del Progetto approvato, quelle elaborate dopo il sopralluogo e le planimetrie catastali vi sono delle piccole difformità sia interne che esterne sui Prospetti sia al Piano Terra che al Piano Primo. Strutturalmente non ci sono modifiche sostanziali rispetto al Progetto autorizzato. La sola scala esterna costruita abusivamente a ridosso del Prospetto posteriore per accedere direttamente al Piano Primo si configura urbanisticamente come una variazione al progetto ed andrebbe verificata sia sui materiali che sui sistemi di ancoraggio.

Le altre variazioni consistono:

Al Piano Terra: Variazione di alcune tramezzature - Apertura e chiusura di porte - un pianerottolo rialzato d'ingresso previsto in progetto visibile dal prospetto principale non è stato realizzato - È stato realizzato un bagno più ampio di quello previsto sia sulle planimetrie di progetto che su quelle catastali. Sui **prospetti frontali e laterali** vi è difformità delle aperture - due porta-finestre previste al Piano Terra e due porta-finestre al Piano Primo sono nella realtà quattro finestre - al Piano Terra una finestra prevista in progetto nella realtà corrisponde ad una porta-finestra - due aperture presenti in progetto sul prospetto laterale sinistro, che illuminano il vano scala interno, non sono state realizzate;

Al Piano Primo: Variazione di alcune tramezzature - Un balcone al Piano Primo sul prospetto laterale destro non è stato realizzato così come previsto in progetto;

Si allegano:

- le Planimetrie Catastali (Allegato 4), le planimetrie aggiornate di rilievo (Allegato 5) e le Planimetrie del Progetto assentito (Allegato 7).

Tali difformità potranno essere sanate mediante l'applicazione l'Art. 46, comma 5, del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e l'art.40, comma 6, della legge n.47 del 28 febbraio 1985 mediante la presentazione della domanda di concessione in sanatoria. Per sanare le difformità elencate si stima un importo di circa € 8.000,00 tra spese tecniche ed Urbanistiche (Spese di sanatoria, diritti d'istruttoria ecc.). La pratica catastale di aggiornamento delle planimetrie della Part.661 Sub 1-2-3 con eliminazione del Subalterno 3 che individua una bottega inesistente al Piano Terra e l'aggiornamento delle difformità già descritte ha un costo di € 2.000,00 e di € 1.500,00 per la pulizia dell'area retrostante il fabbricato con rimozione di parti di amianto e strutture fatiscenti. Nella consistenza di tale procedura esecutiva sono compresi anche due corpi di fabbrica distinti alle Particelle 712 (ora 1525) e 490 per i quali non è stato riscontrato alcun documento che ne attesti la legittimità. Viste le finiture degli stessi, il grado di manutenzione, i materiali utilizzati e soprattutto le non ottimali condizioni statiche risulta anti economico una operazione di sanatoria degli stessi e contestuale adeguamento statico pertanto gli stessi edifici verranno estromessi economicamente dal conteggio finale e verrà considerato il valore del terreno edificabile decurtato comunque di un importo stimato pari a € 6.000,00 quale costo per la demolizione dei fabbricati e pulizia dell'area.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'A.P.E. non era mai stata prodotta per l'immobile abitativo oggetto di esecuzione e pertanto, in ottemperanza a quanto disposto dal G.E. in occasione del primo giuramento è stata redatta nel 2016.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

ELENCO DEI BENI FACENTI PARTE DELLA PROCEDURA CON LE RELATIVE QUOTE IN VENDITA - GLI STESSI VENGONO DISTINTI in DUE LOTTI – LOTTO 1 E LOTTO 2 CON PROPRIETA' 1/1.

Dopo aver effettuato quanto richiesto nell'udienza del 23.02.2022 i lotti 1 e 2 in seguito alle operazioni di frazionamento e successivo accatastamento delle particelle interessate hanno subito delle modifiche in termini di superfici così come necessario per essere autorizzate dall'Agenzia delle Entrate e del Territorio e risultano così costituite:

LOTTO 1	Fg.38 Particella 661, sub 1-2-3 – Fg.38 Part. 1521
----------------	--

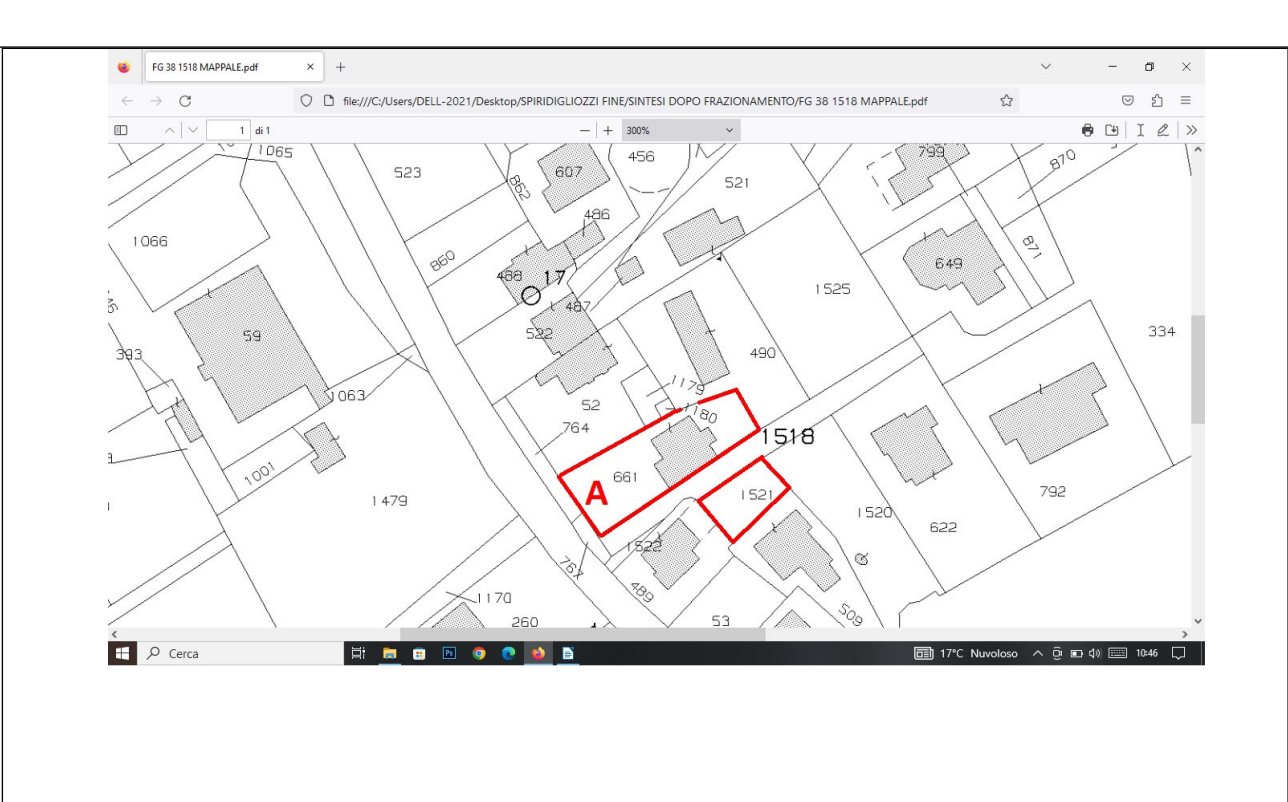
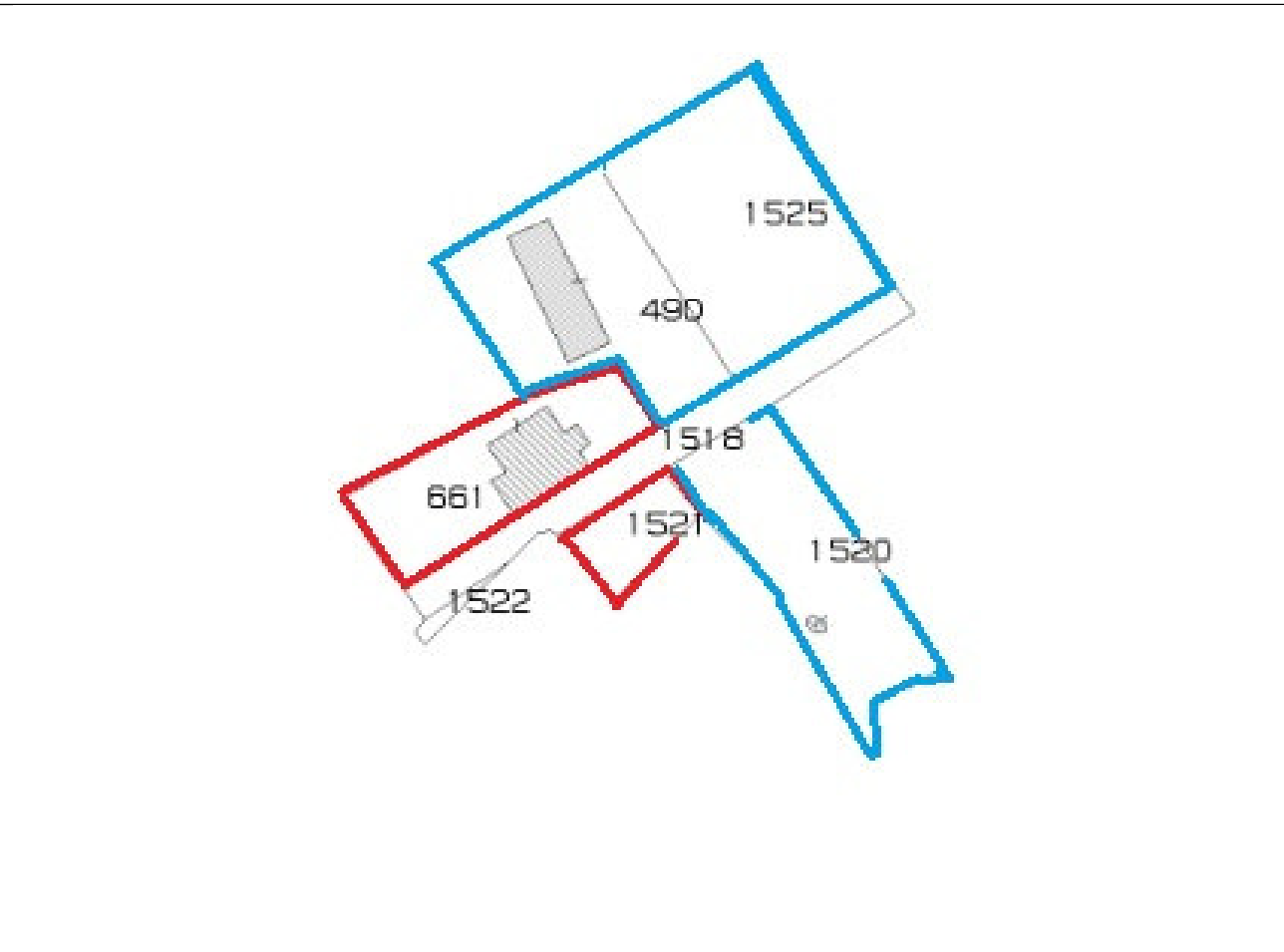
LOTTO 2	Fg. 38 Part.490 sub 1 e 2 – Fg. 38 Part. 1525 (ex 712) in C.T. – Fg. 38 Part.1520 in C.T.
STRADA	Part.1518 al Fg.38

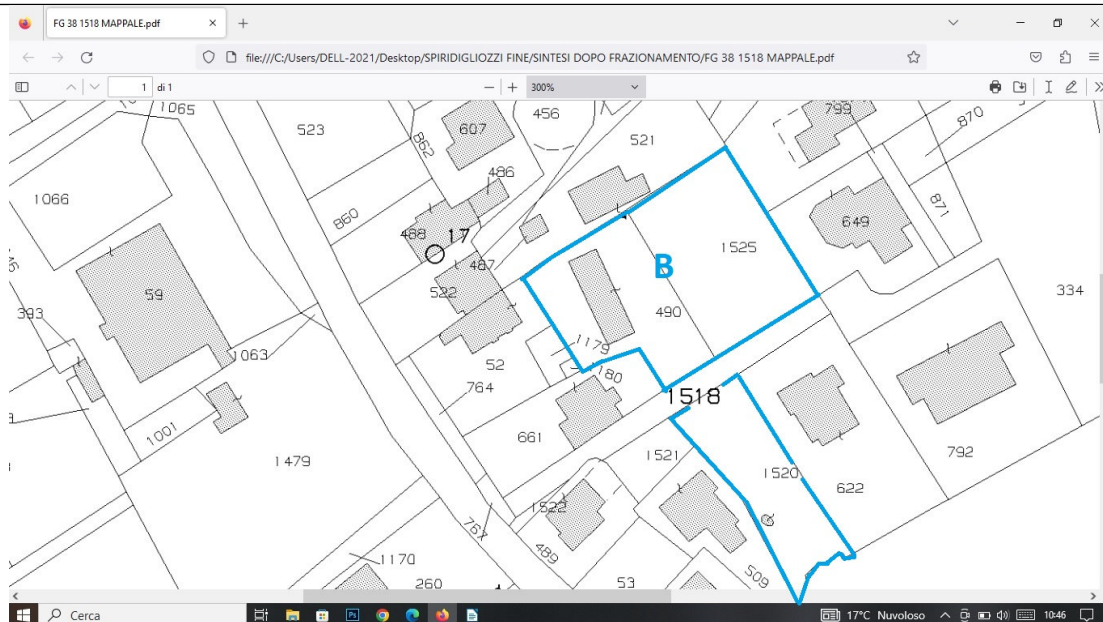
Si evidenzia che la Part.1518 al Fg.38 di nuova costituzione, identifica la strada di accesso sia ai fabbricati limitrofi, sia alle particelle anch'esse di nuova costituzione (1520-1521-1525) .

Tale strada consente inoltre anche l'accesso alla attuale Part. 490 la cui superficie si è ridotta successivamente alle operazioni di frazionamento effettuate dalla sottoscritta ed aggiunge un altro accesso laterale alla Part. 661 su cui insiste il fabbricato principale facente parte del lotto 1.

La presente sintesi grafico descrittiva integra i documenti depositati telematicamente dalla sottoscritta in data 04.04.2023 e ne costituisce parte integrante.







LOTTO 1

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA TRE FONTANE 33, PIANO T-1, IN C.F. AL FG. 38, P.LLA 661, SUB1-2-3

TERRENO DISTINTO IN C.T. AL FG.38, PART.1521

IDENTIFICATIVO BENE	SUPERFICIE CONVENZIONAL E	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	LOTTO 1
FG.38 PART.661, SUB.1-2-3 Piano T-1 Fg.38 Part. 1521 IN C.T.			€ 244.140,00	1/1	1/1

LOTTO 2

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA TRE FONTANE 33 FG.38

PART.490 SUB 1 E 2 - FG. 38 PART. 1525 IN C.T. - FG. 38 PART.1520 IN C.T.					
IDENTIFICATIVO BENE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	LOTTO 2
FG. 38 PART.490 SUB 1 E 2 FG. 38 PART. 1525 IN C.T. FG. 38 PART.1520 IN C.T.			€ 244.900,00	1/1	1/1

La scrivente aggiorna la valutazione dei beni posti in vendita tenendo conto del cambiamento del mercato immobiliare degli ultimi anni. Analizzata la situazione urbanistica di riferimento viene proposta una ipotesi di vendita di due lotti. La formulazione dei due lotti tiene conto del valore dei singoli beni in relazione alla loro accessibilità e fruibilità e fa sì che i due lotti abbiano un valore simile. Il lotto 1 è costituito dal fabbricato identificato catastalmente al Fg.38 Part. 661 Sub.1-2-3 con annessa corte di pertinenza più una fascia di terreno individuata dalla particella Part. 1521 al Fg.38. Il lotto 2 è costituito dai restanti terreni che vengono valutati per la loro capacità edificatoria e non per le costruzioni fatiscenti che vi insistono per i quali sono previste spese di demolizione e pulizia dell'area. Gli stessi terreni ricadono quasi interamente in zona PRG "C3 - ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA GIA' EDIFICATA O PARZIALMENTE EDIFICATA" e per una piccola parte in zona "V - AREA VINCOLATA DI RISPETTO (vincolo strada provinciale)" come da Certificato di destinazione urbanistica. Tale zona è quindi potenzialmente edificabile previa redazione di piano particolareggiato. Il Valore complessivo di stima va decurtato dei costi necessari per la demolizione dei fabbricati e per la pulizia dell'area, dei costi per le spese tecniche necessarie agli aggiornamenti catastali della Part.661 Sub.1-2-3, le spese per la sanatoria del corpo scala abusivo realizzato posteriormente al fabbricato (per accedere dall'esterno al Piano Primo).

L'ampio terreno è posto per la maggior parte della sua estensione alle spalle del fabbricato principale visibile dalla Strada Provinciale 45 in località Porcareccia, Via Tre Fontane ed è costituito dalle particelle catastali identificate al foglio 38 mappali 490/1525 e 1520. Tale estensione risulta divisa in due parti a causa di una strada interna di penetrazione a servizio di altri fabbricati limitrofi individuata dalla Part.1518 al Fg.38. Tale superficie viene esclusa dal calcolo del valore di entrambe le

quote. Dovendo procedere alla stima dei beni all'attualità, si ricerca il probabile prezzo di mercato, tenendo conto del cambiamento del mercato immobiliare degli ultimi anni a scopo di compravendita nel libero mercato immobiliare. Il metodo utilizzato per il calcolo della superficie è quello al metro quadrato di superficie commerciale, ai sensi della norma UNI 10750: Somme delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle murature (100% pareti divisorie interne non portanti, 50% pareti portanti interne e perimetrali. Superfici ponderate degli accessori esclusivi quali: balconi, terrazzi, patii e giardini. Superfici ponderate delle pertinenze quali: cantine, posti auto, box ecc). Il valore di mercato dell'unità immobiliare è basato, oltre ai prezzi medi indicati dall'Agenzia delle Territorio di Frosinone, su dati confermati e confrontati da riscontri di mercato noti per immobili situati nella stessa zona di ubicazione dell'immobile in esame e simili a quello oggetto di valutazione per natura, consistenza, rispondenza alle norme urbanistiche, grado di sicurezza strutturale, destinazione, stato di manutenzione e conservazione, adottando sempre il parametro di riferimento del metro quadrato di superficie commerciale (ai sensi della norma UNI 10750). All'analisi di tutti questi elementi viene aggiunto anche il decremento del valore al metro quadro riscontrato negli ultimi anni per gli immobili residenziali in vendita rispetto agli anni precedenti nella Provincia di Frosinone.

Dalle indagini sul mercato immobiliare dell'area oggetto di studio è dunque emerso che il prezzo medio di mercato degli immobili residenziali praticato tenendo conto delle finiture, dello stato di conservazione, della data di costruzione dell'immobile, delle strutture portanti e dello stato in cui versano e del decremento che ha subito il mercato immobiliare da qualche anno è di € 680 al mq. per gli immobili residenziali e di € 100,00/mq per i terreni edificabili. Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di proprietà pari ad 1/1 ciascuno. Il Valore complessivo di stima dei beni facenti parte del LOTTO 1 è di € 202.640,00 . Al valore vanno sottratte le spese di € 8.000,00 per la pratica di sanatoria del corpo scala abusivo realizzato alle spalle del fabbricato di € 2.000,00 per la pratica di aggiornamento catastale delle difformità riscontrate e descritte sul capitolo "regolarità edilizia", di € 1.500,00 per la pulizia dell'area retrostante il fabbricato con rimozione di parti in amianto e strutture fatiscenti. Il valore complessivo del lotto 1 è dato dal valore del Fabbricato individuato al fg.38 Part.661 Sub.1-2-3 più il valore della quota di terreno che gli viene attribuita per un valore di 100€/mq di complessivi € 53.000,00.

Premesso quanto sopra ritengo potersi stabilire il valore complessivo del Fabbricato Civile ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Tre Fontane 33, piano T-1 più il terreno che gli viene assegnato che individuano il LOTTO 1 in € 244.140,00 .

Il restante terreno edificabile costituito dalle particelle al Fg. 38 Part. 490 sub 1 e 2 / Part. 1525 / Part. 1520 costituiscono il LOTTO 2. Tali beni vengono valutati in complessivi € 250.900,00. A tale valore vanno sottratte le spese di € 6.000,00 per la demolizione dei fabbricati fatiscenti e per la pulizia dell'area.

Premesso quanto sopra ritengo potersi stabilire in € 244.900,00 il valore complessivo del LOTTO 2.

LOTTO 1	€ 244.140,00	
LOTTO 2	€ 244.900,00	

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.

XXXXXXXXXXXX, li 03.09.2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che tra i beni oggetto di tale procedura esecutiva il fabbricato autorizzato per uso abitativo (Part. 661 Sub.1-2-3) presenta talune difformità tra stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo, tra lo stato di progetto assentito e quanto riscontrato sulle planimetrie catastali. Pertanto vanno comunque sanate tutte le discrepanze meglio descritte nel capitolo "regolarità edilizia e normativa urbanistica".

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1 – LOTTO 2

Si tiene conto del valore dei singoli beni in relazione alla loro accessibilità e fruibilità e fa sì che i due lotti abbiano un valore simile. Il lotto 1 è costituito dal fabbricato identificato catastalmente al Fg.38 Part.661 Sub.1-2-3 con annessa corte di pertinenza più una fascia di terreno individuata dalla particella Part. 1521 al Fg.38. Il lotto 2 è costituito dai restanti terreni che vengono valutati per la loro capacità edificatoria e non per le costruzioni fatiscenti che vi insistono per i quali sono previste spese di demolizione e pulizia dell'area. Gli stessi terreni ricadono quasi interamente in zona PRG "C3 - ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA GIA' EDIFICATA O PARZIALMENTE EDIFICATA" e per una piccola parte in zona "V - AREA VINCOLATA DI RISPETTO (vincolo strada provinciale)" come da Certificato di destinazione urbanistica. Tale zona è quindi potenzialmente edificabile previa redazione di piano particolareggiato. Il Valore complessivo di stima va decurtato dei costi necessari per la demolizione dei fabbricati e per la pulizia dell'area, dei costi per le spese tecniche necessarie agli aggiornamenti catastali della Part.661 Sub.1-2-3, le spese per la sanatoria del corpo scala abusivo realizzato posteriormente al fabbricato (per accedere dall'esterno al Piano Primo). L'ampio terreno è posto per la maggior parte della sua estensione alle spalle del fabbricato principale visibile dalla Strada Provinciale 45 in località Porcareccia, Via Tre Fontane ed è costituito dalle particelle catastali identificate al foglio 38 mappali 490 sub 1 e 2 in C.F., nonché 1525 e 1520 in C.T.. Tale estensione risulta divisa in due parti a causa di una strada interna di penetrazione a servizio di altri fabbricati limitrofi individuata dalla Part.1518 al Fg.38.

LOTTO 1	€ 244.140,00	Fabbricato civile ubicato a Pontecorvo (FR) – Via Tre Fontane 33, piano T-1, in C.F. al fg. 38, p.lla 661, sub 1-2-3 Terreno in C.T. al fg. 38, p.lla 1521
LOTTO 2	€ 244.900,00	Fg. 38, p.lla 490 sub 1 e 2 in C.F. Fg. 38, part. 1525 e fg. 38 part. 1520 in C.T.

SCHEMA RIASSUNTIVO
R.G.C. N. 4181/2019 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Fabbricato civile ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Tre Fontane 33, piano T-1, in C.F. al fg. 38, p.lla 661, sub 1-2-3 Terreno in C.T. al fg. 38, p.lla 1521			
Ubicazione:	Pontecorvo (FR) - Via Tre Fontane 33, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà 1/1	LOTTO 1	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato Civile identificato al catasto fabbricati - Fg. 38, Part. 661, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4 - Fg. 38, Part. 661, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 38, Part. 661, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1 Terreno identificato in C.T. al fg. 38, p.lla 1521		
Stato conservativo:	Il fabbricato nella sua interezza risulta in discreto stato conservativo ma comunque necessita di piccoli interventi di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Fabbricato per civile abitazione a duplice elevazione in muratura ordinaria, tetto a capanna, intonaci civili rustici e serramenti in legno e PVC, ricadente in agro di Pontecorvo (FR) alla Via Tre Fontane n. 33, avente piccola corte esclusiva sul lato ovest più una consistente estensione di terreno circostante.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 2

Fg. 38 Part.490 sub 1 e 2 in C.F. – Fg. 38 Part. 1525 e Fg. 38 Part. 1520 in C.T.			
Ubicazione:	Pontecorvo (FR) - Via Tre Fontane		
Diritto reale:	Proprietà 1/1	LOTTO 2	1/1
Tipologia immobile:	Terreni Fg. 38, Part. 490 sub 1 e 2 in C.F. Fg. 38 Part. 1525 in C.T. Fg. 38 Part. 1520 in C.T. Part.1518 al Fg.38 - STRADA	 LOTTO 2 LOTTO 2 LOTTO 2 STRADA	 Viene esclusa dalla valutazione la superficie della strada privata .
Stato conservativo:	I fabbricati edificati sui terreni di cui trattasi versano in cattivo stato conservativo; Il terreno libero rimanete risulta in buona parte recintato con paletti e rete metallica e quindi ben delimitato rispetto alle vicine proprietà e viene valutato esclusivamente per la sua capacità edificatori non per la valenza dei fabbricati fatiscenti ed in pessime condizioni statiche per i quali vengono previsti costi di demolizione e pulizia dell'area.		
Descrizione:			
Vendita soggetta a IVA:	NO		