

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tomaselli Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 214/2018 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
<b>Lotto Unico</b> .....	<b>13</b>
Completezza documentazione ex art. 567 .....	13
Titolarità .....	13
Confini .....	13
Consistenza .....	13
Cronistoria Dati Catastali .....	14
Dati Catastali .....	16
Precisazioni.....	16
Patti .....	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione .....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali .....	21
Stima / Formazione lotti .....	22
STIMA.....	24
ALLEGATI.....	25

## INCARICO

---

All'udienza del 23/01/2019, il sottoscritto Ing. Tomaselli Daniele, con studio in Via Vuotti, 56 - 03033 - Arpino (FR), email daniele-tomaselli@libero.it, PEC ing.danieletomaselli@pec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/02/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

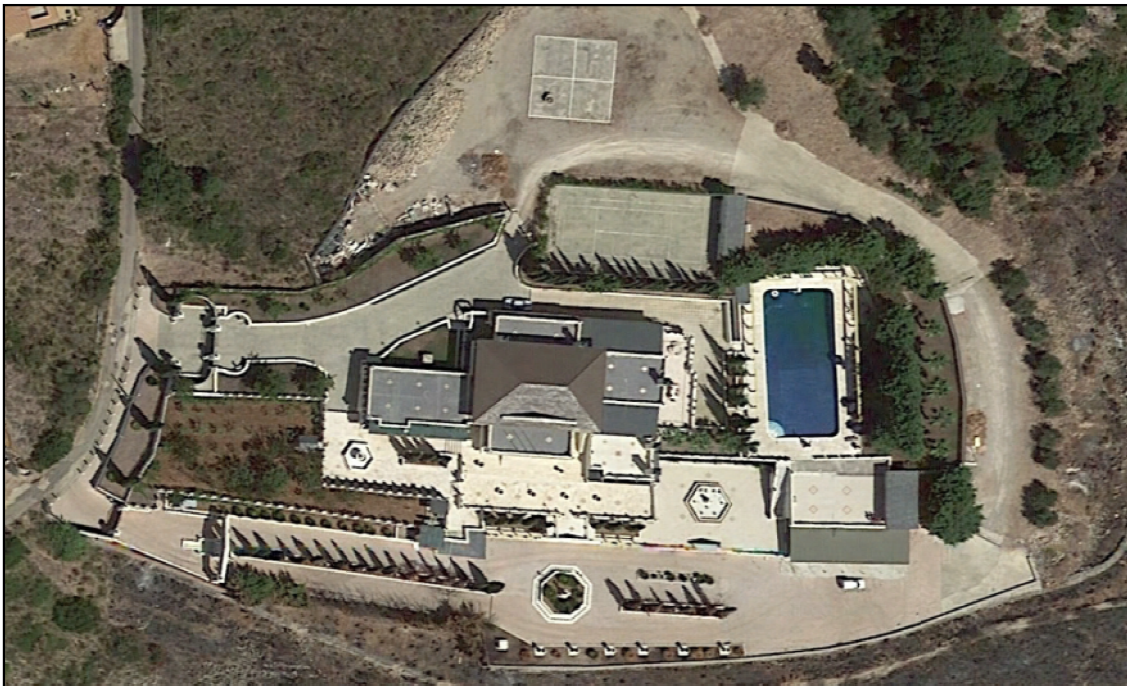
- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Itri (LT) - Località Campanaro, 24 bis

## DESCRIZIONE

---

I beni in oggetto sono ubicati nel Comune di Itri, Località Campanaro n. 24 bis, una zona collinare accessibile da un'unica strada a doppio senso di marcia, ma percorribile in una direzione per volta a causa della ridotta larghezza della carreggiata. La località periferica e agricola, con bassa iniziativa residenziale, risulta priva di servizi primari e secondari e dista circa 4,0 km dal centro di Itri e 7,0 km dal centro di Formia.

*Aerofoto*



La vasta proprietà signorile di 11.750 mq, catastalmente distinta al Foglio 53, particella 512 (ente urbano), si presenta completamente recintata, rifinita e accessibile da 2 maestosi ingressi carrabili posti sulla Via Campanaro. All'interno della stessa insistono i seguenti corpi di fabbrica, tutti identificati catastalmente dalla particella 512 sub 4:

- villa principale;
  - alloggio per i custodi;
  - area piscina con locali di servizio;
  - campo da tennis/calciotto con locali di servizio/spogliatoi,
- che lo scrivente descrive.

## VILLA PRINCIPALE

Il lussuoso immobile, che versa in buone condizioni manutentive e conservative, si presenta con una notevole estensione in pianta e risulta rifinito e finemente arredato in ogni parte, con la presenza di pregiati rivestimenti, pavimenti in marmo e cotto, stucchi, ceramiche, legni, colonne con capitelli e statue.

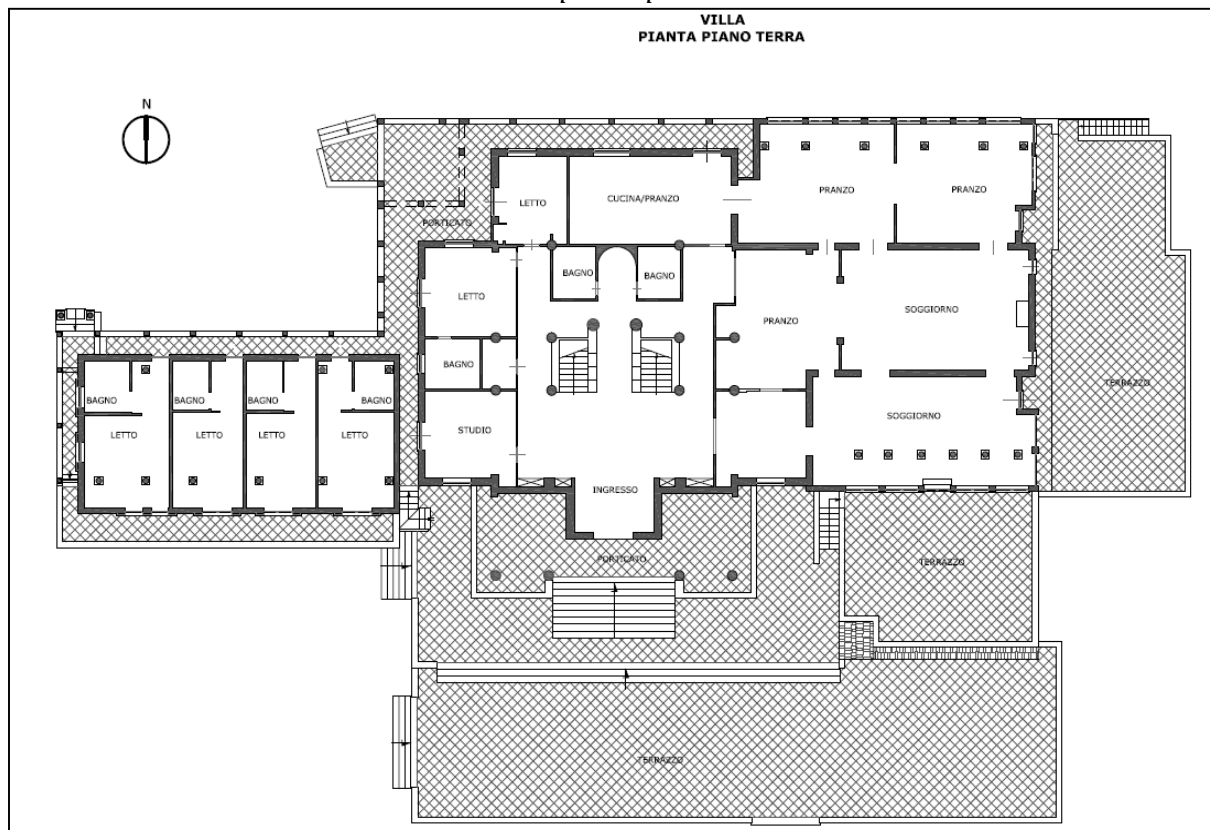
*Vista esterna villa*



La villa si sviluppa su 4 livelli così composti:

✓ **Piano Terra:**

*Rilievo pianta piano terra*



Il piano terra si compone di un ampio ingresso colonnato con 2 scalinate speculari con rivestimento in marmo che collegano la villa in verticale, uno studio, due camere da letto, di cui una con bagno, 3 estesi soggiorni di cui uno con camino, un'ampia cucina abitabile direttamente collegata a 2 vaste zone pranzo e 2 bagni. Il livello è completato da un corpo di fabbrica adiacente alla villa principale, a cui si accede da un ballatoio perimetrale, che si compone di 4 camere da letto matrimoniali ognuna delle quali con bagno privato.

L'intero piano, si sviluppa per una superficie totale lorda pari a 686,88 mq (di cui 131,62 mq del corpo di fabbrica staccato).

Nella parte esterna, a questo livello, risultano altresì presenti estesi terrazzi, porticati e balconi arredati con vasi, colonne con capitelli e statue, collegati tra loro con scalinate e rampe, per una superficie totale di circa 772,24 mq (al lordo dei parapetti);

*Vista ingresso principale*



*Vista soggiorno con camino*



*Vista cucina*



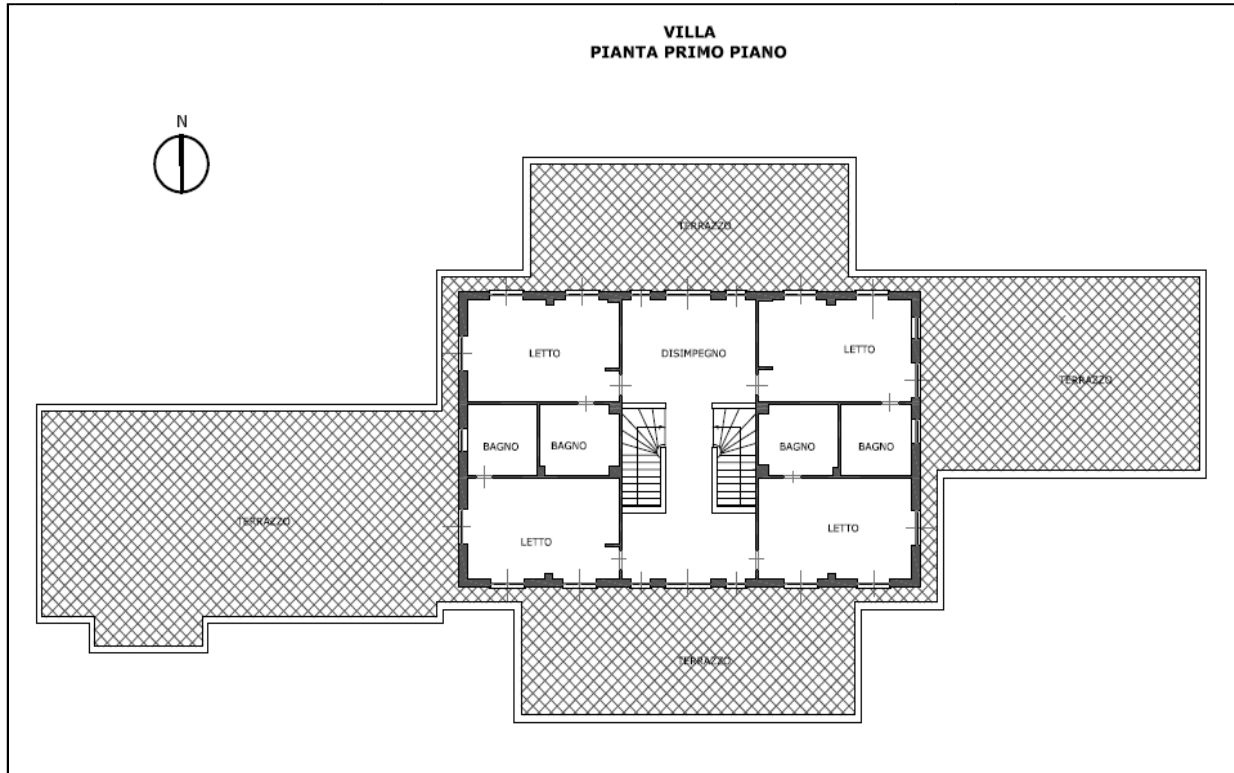
*Vista soggiorno con copertura in legno*



✓ **Piano Primo:**

Adibito a zona notte, presenta una superficie lorda di 248,24 mq. Risulta composto da un vasto spazio centrale nell'area di smonto delle scalinate, su cui affacciano 4 camere da letto matrimoniali finemente arredate, ognuna delle quali servita da un ampio bagno privato rivestito in marmo e carta da parati, dotato di tutti i confort. Il livello, esternamente, è completato da 4 estesi terrazzi pavimentati collegati tra loro tramite balconi per un totale di 471,95 mq (al lordo dei parapetti), accessibili da tutte le camere;

*Rilievo pianta primo piano*



*Vista camera da letto matrimoniale*



*Vista bagno a servizio della camera da letto*



*Vista area di disimpegno*



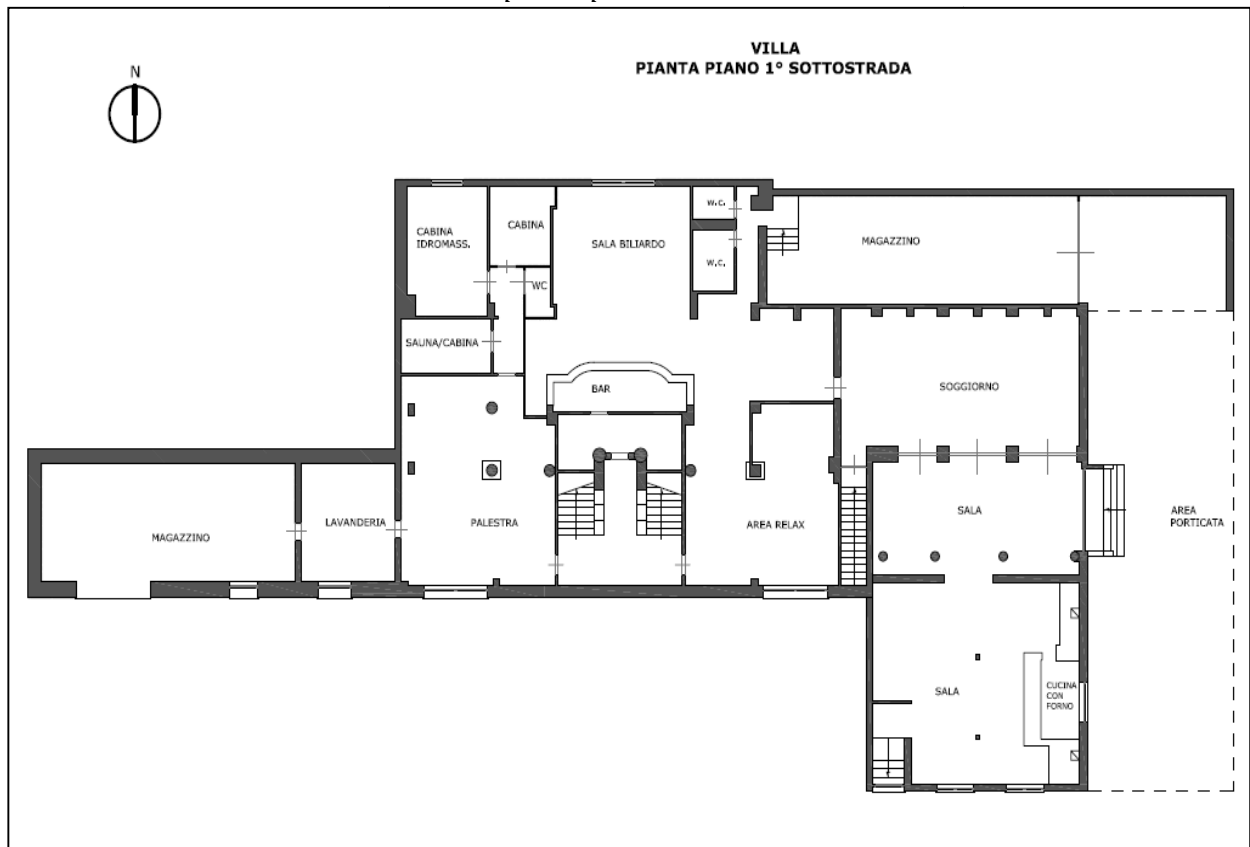
*Vista zona terrazzo*



✓ **Piano 1° sottostrada:**

risulta composto da un'estesa sala ristoro con numerosi tavoli e sedie "modi pizzeria" completa di zona cucina con forno a legna, un ampio soggiorno con camino, una sala hobby/biliardo in cui è presente una zona bar con bancone rivestito in marmo ed un biliardo, una zona relax con poltrone, una sala adibita a palestra completa di attrezzi, un centro benessere/SPA con spogliatoio, 2 cabine per massaggi, sauna e idromassaggio, un locale lavanderia in cui risultano presenti lavatrici professionali ed il quadro elettrico generale, 3 bagni, un deposito ed un magazzino. Il livello con estensione totale lorda pari a 783,08 mq risulta completamente arredato con elementi e materiali di pregio (ad esclusione dei locali di servizio/deposito), ed è collegato con i piani superiori dalla scalinata doppia precedentemente descritta e col piano inferiore da una scalinata ad unica rampa. Dalla sala ristoro, risulta altresì possibile uscire all'aperto e raggiungere un'area porticata di 60,11 mq, posta nelle vicinanze della piscina, realizzata allo stesso livello.

*Rilievo pianta piano 1° sottostrada*



*Vista sala ristoro*



*Vista sala biliardo con bar*



*Vista sala palestra*



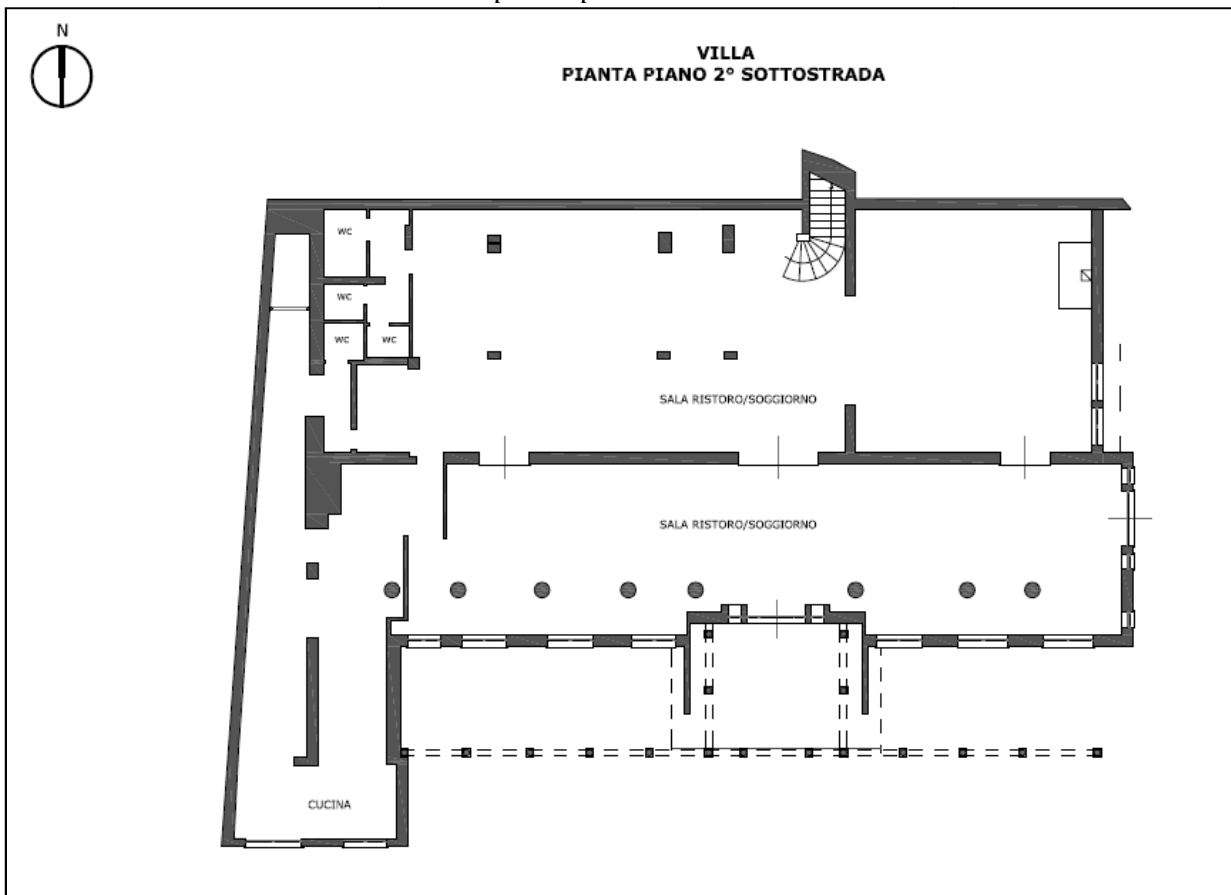
*Vista area spa/benessere*



✓ **Piano 2° sottostrada:**

risulta composto principalmente da 2 vasti ambienti: il primo con camino, risulta rifinito in ogni parte ed arredato finemente con quadri e lampadari, presenta numerosi tavoli con sedie "modi ristorante" ed un bancone da bar, con al di sopra un palco in legno. Il secondo, posto in prossimità dell'ingresso, risulta anch'esso completamente rifinito, ma non si presenta arredato. Il livello è completato da un'ampia cucina con arredamento professionale formato da attrezzatura in acciaio inox, celle frigo, ampi piani cottura, forni, lavabo e quant'altro necessario per la ristorazione di massa, ed una zona wc. Gli ambienti, che si sviluppano per un totale di 672,12 mq (al lordo dei muri), risultano accessibili dall'esterno tramite un ingresso porticato colonnato di 67 mq.

*Rilievo pianta piano 2° sottostrada*





*Vista cucina*



*Vista bancone bar con palco*



*Vista sala principale*



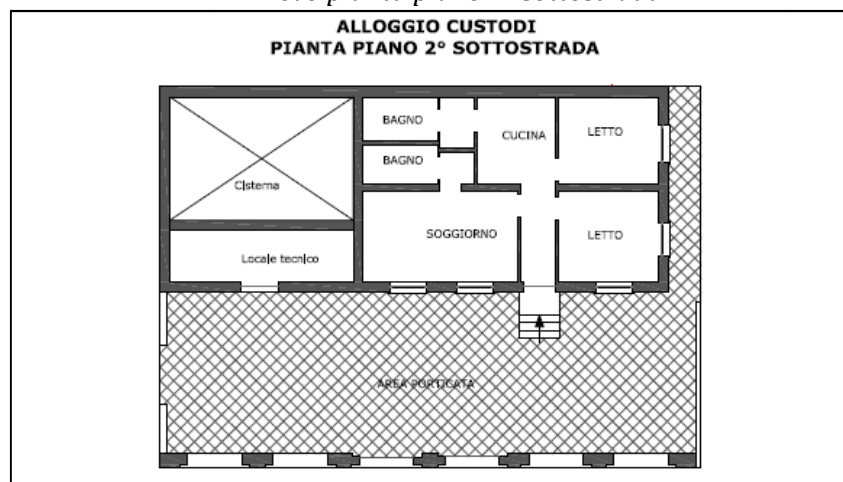
*Vista ingresso/sala*



### **ALLOGGIO PER I CUSTODI**

L'abitazione per i custodi, posta alla quota del 2° Piano Sottotrada risulta posizionata ad est del lotto, in una posizione marginale distante dalla villa principale. L'immobile che si estende per 97,60 mq lordi, versa in una condizione manutentiva e conservativa buona e presenta delle finiture non di pregio, con materiali ed arredamenti comuni. Nella parte anteriore in cui è posto l'accesso, è presente un esteso porticato di 142,88 mq con copertura in legno. L'interno, posto su unico livello leggermente rialzato rispetto al piano esterno, risulta accessibile da una scalinata di 4 gradini ed è composto da un disimpegno, un soggiorno/pranzo, una cucina con ripostiglio, 2 camere da letto e 2 bagni. Nella zona posta a sinistra dell'ingresso, risultano altresì presenti i locali tecnici ed un locale deposito che complessivamente misurano 60 mq.

*Rilievo pianta piano 2° sottostrada*



*Vista esterna*



*Vista soggiorno*



*Vista camera da letto*



*Vista cucina*



### **AREA PISCINA CON LOCALI DI SERVIZIO**

All'interno della proprietà, posta all'altezza del 1° piano sottostrada risulta presente una grande piscina di dimensioni 12,5 m x 26,00 m circa ed altezza che da progetto varia da 1,20 m a 2,50 m. L'area risulta completamente pavimentata e circondata su 3 lati da colonnati con capitelli, statue e da giardini con numerosi alberi ad alto, medio e basso fusto. Nelle immediate vicinanze è presente il locale a servizio della piscina di 34,85 mq, posto al di sopra dell'alloggio dei custodi, suddiviso in 3 stanze distinte in cui sono posizionati cucina/bar, bagni/spogliatoi, piccolo deposito. La zona descritta è completata da un terrazzo di 165,21 mq.

*Vista generale area piscina*



*Vista locali di servizio della piscina*



*Vista piscina dal terrazzo*



### **CAMPO DA TENNIS/CALCETTO CON LOCALI DI SERVIZIO/SPOGLIATOI**

Il campo da tennis/calcetto, che necessita di un intervento manutentivo, risulta recintato da un'alta rete. L'area si completa di un locale adibito a WC/spogliatoio di 30,25 mq, anch'esso versante in una condizione non buona.

*Vista generale campo da tennis/calcetto con servizi*



### **ENTE URBANO**

L'intera proprietà distinta con la particella 512 (Ente Urbano) di totali 11.795 mq (al lordo dell'edificato), risulta completa di fontane, estesi piazzali pavimentati, aiuole e giardini con alberi al alto, medio e basso fusto, statue e vasi di varie dimensioni, colonnati con capitelli, scalinate e rampe. Nel complesso essi versano in uno buono stato conservativo, seppur in alcune zone sono necessari interventi di manutenzione, con riparazione/sostituzione di elementi costruttivi e della pavimentazione.

*Vista ingresso 1*



*Vista ingresso 2*



*Vista esterna 3*



*Vista esterna 4*



*Vista esterna 5*



*Vista esterna 6*



*Vista esterna 7*



*Vista esterna 8*



## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Itri (LT) - Località Campanaro, 24 bis

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

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

I coniugi pignorati risultano in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

### CONFINI

---

La particella 512 del foglio 53 (ente urbano), all'interno della quale risultano edificati gli immobili identificati dalla particella 512 sub 4, confina a nord con le particelle 209 e 513, a est con la particella 513, a sud con la particella 373 e ad ovest con la strada Campanaro.

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa - Piano 1	215,62 mq	248,23 mq	1,00	248,23 mq	2,85 m	1
Villa - Piano T	619,23 mq	686,88 mq	1,00	686,88 mq	2,85 m	T
Terrazzi villa - Piano 1	426,85 mq	471,95 mq	0,15	70,79 mq	0,00 m	1
Porticati villa - Piano T	170,96 mq	201,64 mq	0,40	80,66 mq	0,00 m	T

Terrazzi villa - Piano T	603,13 mq	638,80 mq	0,15	95,82 mq	0,00 m	T
Villa - Piano 1° S	525,53 mq	571,31 mq	0,50	285,65 mq	3,00 m	1° S
Deposito/magazzino villa - Piano 1° S	177,19 mq	211,77 mq	0,20	42,35 mq	2,10 m	1° S
Porticato villa - Piano 1° S	65,70 mq	67,11 mq	0,40	26,84 mq	0,00 m	1° S
Villa - Piano 2° S	480,60 mq	524,97 mq	0,50	262,49 mq	4,30 m	2° S
Cucina villa - Piano 2° S	84,15 mq	117,31 mq	0,50	58,66 mq	3,40 m	2° S
Porticato villa - Piano 2° S	65,10 mq	69,50 mq	0,30	20,85 mq	0,00 m	2° S
Abitazione custodi - Piano 2° S	78,08 mq	97,60 mq	0,50	48,80 mq	2,70 m	2° S
Magazzino - Piano 2° S	48,24 mq	60,00 mq	0,20	12,00 mq	3,25 m	2° S
Porticato abitazione custodi - Piano 2° S	137,15 mq	142,88 mq	0,20	28,58 mq	0,00 m	2° S
Locali servizio piscina - Piano 1° S	37,30 mq	34,85 mq	0,20	6,97 mq	2,70 m	1° S
Terrazzo zona piscina - Piano 1° S	157,25 mq	165,21 mq	0,15	24,78 mq	0,00 m	1° S
Spogliatoio campo tennis - Piano 1° S	23,62 mq	30,25 mq	0,20	6,05 mq	2,55 m	1° S
Piazzali/giardini (ente urbano)	9920,00 mq	9920,00 mq	0,10	992,00 mq	0,00 m	T - 1° S - 2° S
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2998,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2998,40 mq</b>		

Lo scrivente precisa che tutte le superfici convenzionali dei vari corpi di fabbrica che compongono la proprietà, sono riferite alla villa principale, in quanto risultano a servizio o pertinenze della stessa. La superficie totale della proprietà completamente recintata, identificata nell'elenco precedente come "piazzali/giardini (ente urbano)", rappresenta la superficie totale dell'ente urbano (11.795 mq) identificato catastalmente al foglio 53 particella 512, al netto dell'edificato già conteggiato nelle altre voci. Tale superficie, pari a 9.920,00 mq circa, che include anche l'area piscina e l'area campo da tennis/calcetto, rappresenta senza dubbio un notevole valore aggiunto per i beni, in considerazione dell'estensione e della totale finitura con pavimenti, estesi piazzali, colonnati, statue, vasi, fontane, lampioni, fioriere, giardini con alberi ad alto medio e basso fusto, aiuole e muri, come già precisato nel paragrafo "DESCRIZIONE".

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/2001 al 24/05/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 53, Part. 209 Qualità Pascolo arborato

	**** Omissis ****	Cl.U Superficie (ha are ca) 2 06 50 Reddito dominicale € 5,33 Reddito agrario € 3,20
Dal 24/05/2005 al 03/05/2019	**** Omissis ****  **** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 512 Categoria EU
Dal 27/05/2005 al 18/06/2009	**** Omissis ****  **** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 512, Sub. 1 Categoria C Piano T
Dal 27/07/2005 al 18/06/2009	**** Omissis ****  **** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 512, Sub. 2 Categoria C Piano S2
Dal 27/07/2005 al 18/06/2009	**** Omissis ****  **** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 512, Sub. 3 Categoria A8 Cl.U, Cons. 27 vani Rendita € 5.926,34
Dal 18/06/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****  **** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 512, Sub. 4 Categoria A1 Cl.U, Cons. 67,5 Rendita € 12.549,90 Piano S2-1
Dal 09/11/2015 al 31/07/2017	**** Omissis ****  **** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 512, Sub. 4 Categoria A1 Cl.U, Cons. 67,5 Superficie catastale Totale: 2973 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 2384 mq Rendita € 12.549,90 Piano T-1-S1-S2
Dal 31/07/2017 al 17/04/2019	**** Omissis ****  **** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 512, Sub. 4 Categoria A1 Cl.U, Cons. 67,5 Superficie catastale Totale: 2300 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 2032 mq Rendita € 12.549,90 Piano T-1-S1-S2;

La particella 512 sub 4, risulta originata a seguito della variazione catastale del 18/06/2009 prot. LT0205779 in atti dal 18/06/2009, Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 13048.1/2009), con la quale vennero sopresse le particelle 512 sub 1-2-3.

La particella 512 risulta originata a seguito del tipo mappale del 24/05/2005 prot. n. LT0097870 in atti dal 24/05/2005 (n. 97870.1/2005), con il quale venne soppressa la particella n. 209.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	512	4		A1	U	67,5 vani	Totale: 2300 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 20 mq	12549,9 €	T-1-S1-S2	
	53	512			EU			11795 mq			

### **Corrispondenza catastale**

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali, sanabili al costo di 6.000,00 € onnicomprensivo. Tale somma presunta verrà detratta alla stima finale della proprietà.

Gli immobili risultano già censiti presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Latina e non necessitano quindi di nuovo accatastamento.

Si precisa che la particella distinta al foglio 53 n. 512 sub 4 deriva dalla soppressione delle particelle n. 512 sub 1-2-3.

## PRECISAZIONI

---

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore precedente, ritiene la stessa completa.

## PATTI

---

La proprietà non risulta locata.

Risulta altresì presente un contratto di comodato gratuito del 11/08/2009 registrato a Formia il 25/08/2009 al n. 3011 s. 3, tra il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (comodante) e la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (comodatario), con il quale il comodatario, si impegna ad effettuare la manutenzione ordinaria dell'intera proprietà ed a custodirla. In cambio di tale servizio, il comodante garantisce al comodatario ed alla sua famiglia, la possibilità di vivere nell'abitazione identificata precedentemente come "alloggio dei custodi", per tutta la durata del contratto stabilita in 14 anni, a decorrere dal 11/08/2009 con scadenza 11/08/2023.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'intera proprietà, internamente, presenta uno stato conservativo definibile buono. Non si notano evidenti problemi di umidità di risalita, nè problemi di umidità nei soffitti dovuti ad infiltrazioni, ad



esclusione del corpo di fabbrica adiacente alla villa principale posto al piano terra ed in uno dei bagni della casa dei custodi, nei quali risultano visibili macchie di muffa dovute ad infiltrazioni d'acqua dal soffitto presumibilmente causate dalla rottura/spostamento di alcune tegole poste in copertura. Nei piani seminterrati 1 e 2 della villa risulta altresì necessaria una pulizia generale.

Sempre internamente non risultano presenti rotture di elementi costruttivi portanti né distacchi di intonaco e/o pavimenti.

Gli impianti e gli infissi risultano in buono stato e non necessitano di interventi urgenti.

Esternamente, la proprietà risulta rifinita in ogni aspetto. Nel complesso versa in uno stato conservativo sufficiente, ma in alcuni piazzali, terrazzi e pareti, si rileva la presenza di distacchi di pavimento e rivestimento e rotture di varia natura che necessitano di interventi di manutenzione, con riparazione/sostituzione di elementi costruttivi degradati o danneggiati.

Il campo da tennis/calciotto ed i locali adibiti a WC/spogliatoio che lo servono, versano altresì in una condizione conservativa non sufficiente e necessitano di un intervento di manutenzione.

La copertura, appare in buono stato, ad esclusione di alcune limitate zone in cui risultano visibili tegole spostate o rotte.

## PARTI COMUNI

---

Non risultano presenti parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Il CTU non ha riscontrato la presenza di servitù o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La villa principale si sviluppa su 4 livelli, di cui due seminterrati e due completamente fuori terra. La struttura portante è realizzata in calcestruzzo armato con sistema a travi e pilastri e solaio in laterocemento. La fondazione risulta realizzata a travi rovesce mentre il manto di copertura risulta in tegole di colore verde. In due saloni del corpo di fabbrica posti al piano terra, risulta presente una copertura con struttura portante in legno e sovrastanti tegole.

I due piani seminterrati presentano pavimenti e rivestimenti in cotto e maioliche mentre i piani terra e primo presentano pavimenti e rivestimenti in parte in marmo ed in parte cotto.

Le pareti risultano completamente intonacate e tinteggiate; in alcune stanze risulta altresì presente la carta da parati ed una cornice perimetrale di coronamento.

La villa principale risulta adornata da statue, marmi e stucchi.

Gli infissi sono a doppio vetro con sistema di oscuramento a persiana di colore verde.

La scala doppia di collegamento tra i vari livelli è realizzata in calcestruzzo armato con rivestimento in marmo.

Gli impianti necessari risultano presenti ed in buono stato.

I terrazzi ed i porticati della villa presentano una pavimentazione in cotto, con parapetti in cemento.

Gli estesi piazzali sono tutti pavimentati in parte da gretoni in porfido, in parte da mattonelle in cotto ed in parte da mattoni in cemento e risultano adornati da aiuole, lampioni, fontane, statue e fioriere.

La casa dei custodi risulta anch'essa rifinita in ogni parte con pavimento e rivestimento in cotto e maioliche, pareti intonacate e tinteggiate. Gli infissi risultano a doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento a persiane. Il porticato presente nella zona anteriore, presenta una pavimentazione in cotto ed una copertura in legno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano occupati saltuariamente dai Sig.ri Proprietari, ad esclusione dell'alloggio dei custodi che risulta occupato in modo continuo dai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*nata a Kavaje , Durres (Albania) il 10/08/1974, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (marito) e dai due figli, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (maggiorenne) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (minorenne di anni 16) in forza del contratto di comodato gratuito del 11/08/2009 registrato a Formia il 25/08/2009 al n. 3011 s. 3, con durata 14 anni, a decorrere dal 11/08/2009 con scadenza 11/08/2023.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/1959 al 30/05/2001	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	**** Omissis ****		24/04/1959		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Caserta	14/11/1959	32707	29662
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Fondi	21/08/1959	90	182
Dal 30/05/2001 al 08/05/2019	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gennaro Liguori	30/05/2001	31784	6608
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	05/06/2001	11984	8457
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Formia	07/06/2001	1165	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'ente Urbano attualmente distinto al foglio 53 particella 512, derivante dalla soppressione della particella 209 distinta al foglio 53, su cui risultano edificati successivamente la villa e le sue pertinenze, catastalmente distinti al foglio 53 particella 512 sub 4, risulta pervenuto ai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* giustamente ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO di Compravendita) del 30/05/2001, Repertorio n. 31784, Raccolta n. 6608, Rogante: Dott. LIGUORI Gennaro, Sede: FONDI, Registrato a FORMIA il 07/06/2001 n. 1165, Trascritto a Latina il 5/06/2001, R.G. 11984, R.P. 8457, da potere \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Ai signori prima identificati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il terreno part. 209 del foglio 53 risulta pervenuto legittimamente in forza della successione del padre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ITRI il 21/10/1902 e deceduto a Roma il 24/04/1959. Denuncia registrata a Fondi il 21/08/1959 n. 90 vol. 182, e Trascritto presso la Conservatoria di Caserta il 14/11/1959, ai nn.32707/29642.

Gli immobili catastalmente distinti al foglio 53 particella 512 sub 4, risultano originati dalla soppressione delle particelle 512 sub 1, sub 2 e sub 3. La loro edificazione, avvenuta sulla particella n. 512 (originata dalla particella 209) risulta successiva alla data dell'atto pubblico di compravendita su descritta, avvenuta in data 30/05/2001. Tutte le concessioni edilizie di fatto, come indicato nel paragrafo "REGOLARITÀ URBANISTICA" risultano rilasciate ai proprietari Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 17/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Fondi il 21/03/2006  
Reg. gen. 9489 - Reg. part. 2351  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*..  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Liguori Gennaro  
Data: 14/03/2006  
N° repertorio: 49363  
N° raccolta: 10988
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Fondi il 24/07/2008  
Reg. gen. 21002 - Reg. part. 3877  
Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Liguori Gennaro  
Data: 21/07/2008  
N° repertorio: 49363  
N° raccolta: 10988

## Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Cassino il 29/11/2018

Reg. gen. 27211 - Reg. part. 19293

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

I beni pignorati sono assoggettati al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Itri.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il giorno 02/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Itri in data 12/03/2019 prot. 3571/2019, al CTU veniva rilasciata dall'ente copia delle seguenti autorizzazioni. Nel dettaglio:

- ✓ In data 16/02/2001 prot. 2715, gli allora proprietari del terreno identificato catastalmente al foglio 53 particella 209 (attuale 512), i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentano una domanda al comune di Itri con la quale richiedono la Concessione Edilizia per la costruzione di una casa di campagna;
- ✓ In data 24/04/2001, prot. 7333, il comune di Itri, rilascia ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la concessione edilizia al fine di eseguire i lavori richiesti con la domanda del 16/02/2001 prot. 2715;
- ✓ In data 31/08/2001 prot. 13858, i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dichiarano al comune di Itri di aver regolarmente acquistato il terreno identificato catastalmente al foglio 53 particella 209, dai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e pertanto chiedono che la Concessione Edilizia rilasciata in data 24/04/2001 prot. 7333 venga volturata a loro favore;
- ✓ In data 21/09/2001 prot. 13858, il comune di Itri concede la voltura della Concessione Edilizia rilasciata in data 24/04/2001 prot. 7333 in favore dei nuovi proprietari Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- ✓ In data 10/12/2001 prot. 19065 il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di proprietario della particella n. 209 del foglio 53, chiede al comune di Itri il rilascio di nuova Concessione Edilizia in Variante alla Concessione Edilizia del 24/04/2001 prot. 7333 relativa alla costruzione di una casa di campagna;
- ✓ In data 18/12/2001 prot. 19065, il comune di Itri concede al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di eseguire i lavori richiesti in data 10/12/2001 prot. 19065 relativi alla costruzione di una casa di campagna;
- ✓ In data 05/09/2002 prot. 10331, il Sig \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di proprietario della particella n. 209 del foglio 53, chiede al comune di Itri il rilascio di una Concessione Edilizia in difformità alla Concessione del 24/04/2001 relativa alla costruzione di una casa di campagna;
- ✓ In data 10/01/2003 prot. 10331, il Comune di Itri, concede al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di eseguire i lavori richiesti in data 05/09/2002 prot. 10331 relativi alla costruzione di una casa di campagna;

- ✓ In data 10/12/2004 prot. 13623 il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* richiede al Comune di Itri il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi dell'art. 32 della legge 24 novembre 2003 n.326 avente ad oggetto "Ampliamento con cambio di destinazione di una casa di campagna";
- ✓ In data 27/01/2006 prot. 1405, il comune di Itri verificata tutta la documentazione presentata e accertato il pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori, rilascia al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria "per le opere realizzate abusivamente presso il proprio fabbricato sito in Località Campanaro, Censito in Catasto al foglio 53, particella 209, ora foglio 53 particella 512 sub 2-3";
- ✓ In data 23/11/2016 prot. 15429, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presenta al comune di Itri una DIA in sanatoria per regolarizzare un ampliamento di terrazzo e portico realizzati in adiacenza all'abitazione alla quota del piano primo sottostrada per una superficie di 60,11 mq.

### **CONCLUSIONI**

Lo scrivente CTU:

- ✓ visti gli elaborati progettuali (piante, prospetti e sezioni) presentati dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nell'ultima richiesta di rilascio di un Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria del 10/12/2004 prot. 13623 che corrispondono allo stato dei luoghi a meno di lievi difformità non sostanziali;
- ✓ visto il Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria rilasciato dal Comune di Itri in data 27/01/2006 prot. 1405;
- ✓ vista la DIA in sanatoria presentata dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 23/11/2016 prot. 15429 per regolarizzare un porticato con terrazzo per 60,11 mq,

ritiene Urbanisticamente Regolari i beni oggetto di pignoramento.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non risultano presenti oneri di natura condominiale. Risulta altresì presente il vincolo idrogeologico.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Tutti gli immobili che compongono la proprietà, identificati catastalmente dalla medesima particella n. 512 sub 4 del foglio 53, risultano a servizio o sono pertinenze della villa principale..

Una suddivisione per lotti difatti avrebbe ridotto notevolmente il potenziale della proprietà e ne avrebbe abbassato sensibilmente il valore.

Lo scrivente pertanto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO** così costituito:

- **Bene N° 1 - Villa ubicata a Itri (LT) - Località Campanaro, 24 bis**

I beni in oggetto sono ubicati nel Comune di Itri, Località Campanaro n. 24 bis, una zona collinare accessibile da un'unica strada a doppio senso di marcia, ma percorribile in una direzione per volta a causa della ridotta larghezza della carreggiata. La località periferica e agricola, con bassa iniziativa residenziale, risulta priva di servizi primari e secondari e dista circa 4,0 km dal centro di Itri e 7,0 km dal centro di Formia. La vasta proprietà signorile di 11750 mq, catastalmente distinta al Foglio 53, particella 512 (ente urbano), si presenta completamente recintata, rifinita e accessibile da 2 maestosi ingressi carrabili. All'interno della stessa insistono i seguenti corpi di fabbrica, tutti identificati catastalmente dalla particella 512 sub 4:

- villa principale;
- alloggio per i custodi;
- area piscina con locali di servizio;
- campo da tennis/calciotto con locali di servizio/spogliatoi.

### VILLA PRINCIPALE.

Il lussuoso immobile, che versa in buone condizioni manutentive e conservative, si presenta con una notevole estensione in pianta e risulta rifinito e finemente arredato in ogni parte, con la presenza di pregiati rivestimenti, pavimenti in marmo e cotto, stucchi, ceramiche, legni, colonne con capitelli e statue. Esso si sviluppa su 4 livelli così composti:

- Piano Terra: si compone di un ampio ingresso colonnato con 2 scalinate specchiate con rivestimento in marmo che collegano la villa in verticale, uno studio, due camere da letto, di cui una con bagno in camera, 3 estesi soggiorni di cui uno con camino, un'ampia cucina abitabile direttamente collegata a 2 vaste zone pranzo e 2 bagni. Il livello è completato da un corpo di fabbrica adiacente alla villa principale, ma staccato da essa, a cui si accede da un ballatoio perimetrale, che si compone di 4 camere da letto matrimoniali ognuna delle quali con bagno privato. L'intero piano, si sviluppa per una superficie totale lorda pari a 686,88 mq (di cui 131,62 mq del corpo di fabbrica staccato). Nella parte esterna, a questo livello risultano altresì presenti estesi terrazzi, porticati e balconi arredati con vasi, colonne con capitelli e statue, collegati tra loro con scalinate e rampe, per una superficie totale di circa 772,24 mq (al lordo dei parapetti);
- Piano Primo: adibito a zona notte, presenta una superficie lorda di 248,24 mq. Risulta composto da un vasto spazio centrale nell'area di smonto delle scalinate, su cui affacciano 4 camere da letto matrimoniali finemente arredate, ognuna delle quali servita da un ampio bagno privato rivestito in marmo e carta da parati, dotato di tutti i comfort. Il livello, esternamente, presenta 4 estesi terrazzi pavimentati collegati tra loro tramite balconi per un totale di 471,95 mq (al lordo dei parapetti), accessibili da tutte le camere;
- Piano 1° sottostrada: risulta composto da un'estesa sala ristoro con numerosi tavoli e sedie "modi pizzeria" completa di zona cucina con forno a legna, un ampio soggiorno con camino, una sala hobby/biliardo arredata in cui è presente una zona bar con bancone ed un biliardo, una zona relax con poltrone, una sala adibita a palestra completa di attrezzi, un centro

benessere/SPA con spogliatoio, 2 cabine per massaggi, sauna e idromassaggio, un locale lavanderia in cui risultano presenti lavatrici professionali ed il quadro elettrico generale, 3 bagni, un deposito ed un magazzino. Il livello con estensione totale lorda pari a 783,08 mq risulta, risulta completamente arredato con elementi e materiali di pregio, ed è collegato con i piani superiori dalla scalinata doppia precedentemente descritta e col piano inferiore da una scalinata ad unica rampa. Dalla sala ristoro, risulta altresì possibile uscire all'aperto e raggiungere un'area porticata di 60,11 mq, posta nelle vicinanze della piscina, realizzata allo stesso livello.

- Piano 2° sottostrada: risulta composto principalmente da 2 vasti ambienti: il primo con camino, risulta rifinito in ogni parte ed arredato finemente con quadri, presenta numerosi tavoli con sedie "modi ristorante" ed un bancone da bar, con al di sopra un palco in legno. Il secondo, posto in prossimità dell'ingresso, risulta anch'esso completamente rifinito, ma non risulta arredato. Il livello è completato da un'ampia cucina con arredamento professionale formato da attrezzatura in acciaio inox, celle frigo, ampi piani cottura, forni, lavabo e quant'altro necessario per la ristorazione di massa, ed una zona wc. Gli ambienti, che si sviluppano per un totale di 672,12 mq (al lordo dei muri), risultano accessibili dall'esterno tramite un ingresso porticato colonnato di 67 mq.

#### ALLOGGIO PER I CUSTODI

L'abitazione per i custodi, posta alla quota del 2° Piano Sottostrada risulta posizionata ad est del lotto, in una posizione marginale distante dalla villa principale. L'immobile che si estende per 97,60 mq lordi, versa in una condizione manutentiva e conservativa buona e presenta delle finiture non di pregio, con materiali ed arredamenti comuni. Nella parte anteriore in cui è posto l'accesso, è presente un esteso porticato di 142,88 mq con copertura in legno. L'interno, posto su unico livello leggermente rialzato rispetto al piano esterno, risulta accessibile da una scalinata di 4 gradini e presenta un disimpegno, un soggiorno/pranzo, una cucina con ripostiglio, 2 camere da letto e 2 bagni. Nella zona posta a sinistra dell'ingresso, risultano altresì presenti i locali tecnici ed un locale deposito che complessivamente misurano 60 mq.

#### AREA PISCINA CON LOCALI DI SERVIZIO

All'interno della proprietà, posta all'altezza del 1° piano sottostrada risulta presente una grande piscina di dimensioni 12,5 m x 26,00 m ed altezza che varia da 1,20 m a 2,50 m. L'area risulta completamente pavimentata e circondata su 3 lati da colonnati con capitelli, statue e da giardini con numerosi alberi ad alto, medio e basso fusto. Nelle immediate vicinanze è presente il locale a servizio della piscina di 34,85 mq, posto al di sopra dell'alloggio dei custodi, suddiviso in 3 stanze distinte in cui sono posizionati cucina/bar, bagni/spogliatoi, piccolo deposito. La zona descritta è completata da un terrazzo di 165,21 mq.

#### CAMPO DA TENNIS/CALCETTO CON LOCALI DI SERVIZIO/SPOGLIATOI

Il campo da tennis/calcetto, che necessita di un intervento manutentivo, risulta recintato da un'alta rete. L'area si completa di un locale adibito a WC/spogliatoio di 30,25 mq, anch'esso versante in una condizione non buona.

#### ENTE URBANO

L'intera proprietà distinta con la particella 512 (Ente Urbano) di totali 11.795 mq (al lordo dell'edificato), risulta completa di fontane, estesi piazzali pavimentati, aiuole e giardini con alberi al

alto, medio e basso fusto, statue e vasi di varie dimensioni, colonnati con capitelli, scalinate e rampe. Nel complesso essi versano in uno buono stato conservativo, seppur in alcune zone sono necessari interventi di manutenzione, con riparazione/sostituzione di elementi costruttivi e della pavimentazione.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Fg. 53, Part. 512, Sub. 4, Categoria A1
- Fg. 53, Part. 512, Categoria EU

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

Valore di stima del bene: **€ 8.089.680,00**

---

## STIMA

---

La complessità della proprietà pignorata, la sua estensione e le sue peculiarità, non permettono una stima per confronto diretto con compravendite affini avvenute nel comune di Itri e nelle zone limitrofe, in quanto non risultano presenti beni simili posti nelle vicinanze. Lo scrivente CTU pertanto, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, ha utilizzato la stima per punti di merito secondo la seguente modalità.

Partendo dai dati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Latina e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio, in riferimento ad abitazioni "in villa" in buono stato e pronte all'utilizzo, lo scrivente ha individuato un Parametro di Riferimento Unitario che può variare tra 1.400,00 €/mq e 1.900,00 €/mq.

Il CTU, vista la natura e l'estensione dell'immobile, viste le sue peculiarità e attrattive, ritiene congruo considerare tale Parametro di partenza nel suo valore massimo pari a 1.900,00 €/mq.

Il Parametro Unitario Reale da applicare alla proprietà pignorata al fine di determinarne il Valore Reale, si ottiene moltiplicando il Parametro di Riferimento Unitario precedentemente individuato, con i seguenti coefficienti correttivi (riduttivi o amplificativi) relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni:

### **Caratteristiche estrinseche:**

- Ubicazione: zona agricola, priva di servizi ..... 0,85
- Posizione: soleggiata durante tutto il giorno .....1,05
- Esposizione: panoramica.....1,05

### **Caratteristiche intrinseche:**

- Epoca di costruzione: immobile realizzato da 10 a 20 anni .....1,00
- Caratteristiche architettoniche: proprietà di pregio di dimensioni importanti, con presenza di elementi architettonici curati ed eleganti, attrattive non comuni e grandi spazi esterni.....1,25
- Finiture: signorili con materiali pregiati (marmi, stucchi, legni, cornici, ecc.).....1,25
- Stato di conservazione: buono nel complesso, con necessità di interventi di manutenzione e sostituzione di elementi costruttivi rotti o degradati nelle zone esterne.....0,97



**PARAMETRO UNITARIO REALE** = 1.900,00 €/mq x 0,85 x 1,05 x 1,05 x 1,00 x 1,25 x 1,25 x 0,97 =  
2.698,62 €/mq -----> si arrotonda a **2.700,00 €/mq**

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1</b> - Villa Itri (LT) - Località Campanaro, 24 bis	2998,40 mq	2.700,00 €/mq	€ 8.095.680,00	100,00%	€ 8.095.680,00
Costo presunto omnicomprendivo per la regolarizzazione delle difformità riscontrate (da sottrarre)					€ 6.000,00 -
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 8.089.680,00</b>

\*\*\*\*\*

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.

Arpino (FR), li 24/05/2019

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Visure storiche catastali;
- ✓ Estratto di mappa;
- ✓ Piante catastali interne;
- ✓ Rilievo stato dei luoghi con riproposizione grafica;
- ✓ Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria rilasciato dal Comune di Itri in data 27/01/2006 prot. 1405;
- ✓ DIA in sanatoria del 23/11/2016 prot. 15429;
- ✓ Inquadramento fotografico.