
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Mambro Giulio, nell'Esecuzione Immobiliare 37/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	7
Premessa	7
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	8
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	8
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	8
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	9
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	9
Lotto 1	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	10
Titolarità.....	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	11
Confini	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	11
Consistenza	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	14



Dati Catastali.....	15
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	16
Stato conservativo	16
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	16
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	18
Stato di occupazione.....	18
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	18
Provenienze Ventennali	19
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	24
Normativa urbanistica.....	25
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	26
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	26



Regolarità edilizia.....	26
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	26
Vincoli od oneri condominiali	27
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	27
Lotto 2	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	28
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	28
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	28
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	28
Titolarità.....	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	29
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	29
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	29
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	29
Confini	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	30
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	30
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	30
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	30
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	30
Consistenza	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	30
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	31
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	31
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	31
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	31
Cronistoria Dati Catastali	32
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	32
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	32



Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	33
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	33
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	34
Dati Catastali.....	34
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	34
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	35
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	35
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	35
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	35
Servitù, censo, livello, usi civici	35
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	35
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	36
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	36
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	36
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	36
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	36
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	36
Stato di occupazione.....	36
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	36
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	37
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	37
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	37
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	37
Provenienze Ventennali	37
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	37
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	39
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	40
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	41
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	42



Formalità pregiudizievoli.....	43
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	43
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	44
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	45
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	46
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	47
Normativa urbanistica.....	48
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	48
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	49
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	49
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	49
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste	49
Stima / Formazione lotti.....	49
Lotto 1	50
Lotto 2	52
Riepilogo bando d'asta	54
Lotto 1	54
Lotto 2	55
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 37/2023 del R.G.E.....	57
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 155.955,80	57
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 17.882,00	58



INCARICO

All'udienza del 23/10/2023, il sottoscritto Geom. Di Mambro Giulio, con studio in Via Cesare Lombroso, 4 - 03043 - Cassino (FR), email info@studiodimambro.191.it, PEC giulio.dimambro@geopec.it, Tel. 0776 26620, Fax 0776 26620, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo" (Coord. Geografiche: 41.462254, 13.676629)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo" (Coord. Geografiche: 41.4628552, 13.6765662)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo" (Coord. Geografiche: 41.463348, 13.676629)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste (Coord. Geografiche: 41.464247, 13.675946)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste (Coord. Geografiche: 41.463774, 13.675899)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste (Coord. Geografiche: 41.463788, 13.675397)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste (Coord. Geografiche: 41.462787, 13.675461)
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste (Coord. Geografiche: 41.462972, 13.674981)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO-PONTECORVO"

Trattasi di una villa nata a seguito di diversi ampliamenti effettuati, nel corso degli anni, sull'originaria costruzione, atti a trasformare radicalmente l'immobile originario. Si sviluppa su tre piani fuori terra, ed è circondata dal verde della campagna nella periferia del Comune di Pontecorvo, a circa Km. 2 dal centro. Nella parte retrostante a pochi metri dal fabbricato ha un accessorio costituito da una costruzione che, con molta probabilità, originariamente fungeva da ricovero di mezzi agricoli.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52
"AQUINO-PONTECORVO"**

Trattasi prevalentemente di terreno agricolo, sul quale vi è anche: l'accesso dalla via pubblica al fabbricato, parte della corte/giardino ed un campo da tennis.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52
"AQUINO-PONTECORVO"**

Trattasi di terreno agricolo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Trattasi di terreno agricolo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Trattasi di terreno agricolo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE



Trattasi di terreno agricolo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Trattasi di terreno agricolo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Trattasi di terreno agricolo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO-PONTECORVO"

Sono stati esaminati gli atti del procedimento dai quali è emerso che il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile attestante le risultanze delle ispezioni dei registri immobiliari. Tale documentazione risulta carente dell'estratto di mappa e del certificato catastale.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO-PONTECORVO"

Sono stati esaminati gli atti del procedimento dai quali è emerso che il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile attestante le risultanze delle ispezioni dei registri immobiliari.

Tale documentazione risulta carente dell'estratto di mappa, del certificato catastale e del certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO-PONTECORVO"

Sono stati esaminati gli atti del procedimento dai quali è emerso che il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile attestante le risultanze delle ispezioni dei registri immobiliari.

Tale documentazione risulta carente dell'estratto di mappa, del certificato catastale e del certificato di destinazione urbanistica.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO-PONTECORVO"

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

A seguito del decesso dell'usufruttuaria [REDACTED] è divenuto pieno proprietario del bene.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO-PONTECORVO"

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

A seguito del decesso dell'usufruttuaria [REDACTED] è divenuto pieno proprietario del bene.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO-PONTECORVO"

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

A seguito del decesso dell'usufruttuaria [REDACTED] [REDACTED] divenuto pieno proprietario del bene.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO-PONTECORVO"

Il fabbricato gli accessori e la corte confinano su tutti i lati da terreno agricolo rappresentato dalla particella 898, anch'essa oggetto della stessa procedura esecutiva.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO-PONTECORVO"

Il terreno confina a nord con le part. 649 (di altra ditta) e con le part. 650, 651, 652, 830 (oggetto di pignoramento); ad est con le part. 38 e 852 (di altra ditta); a sud con la Strada Provinciale 52; ad ovest con le part. 899 e 1009 (di altra ditta).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO-PONTECORVO"

Il terreno confina a nord con la part. 649 (di altra ditta), ad est con la part. 608 e 898 (oggetto di pignoramento), a sud e a ovest sempre con la part. 898.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO-PONTECORVO"

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	278,00 mq	367,92 mq	1	367,92 mq	2,70 m	terra e primo
Terrazza	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	primo
Terrazza	15,98 mq	17,00 mq	0,1	1,70 mq	0,00 m	primo



Stanza-soffitta	25,20 mq	32,09 mq	0,25	10,59 mq	2,70 m	secondo
Terrazza	25,00 mq	25,00 mq	0,15	3,75 mq	0,00 m	primo
Terrazza	55,65 mq	64,26 mq	0,05	3,21 mq	0,00 m	secondo
Giardino	367,92 mq	367,92 mq	0,10	36,79 mq	0,00 m	
Giardino	332,00 mq	332,00 mq	0,02	6,64 mq	0,00 m	
Locale di deposito	50,00 mq	57,00 mq	0,2	11,40 mq	3,50 m	terra
Totale superficie convenzionale:				449,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				449,50 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Calcolo della consistenza effettuato secondo l'allegato "C" al DPR 138/98.

L'altezza è da intendersi quale media delle varie altezze rilevate e riportate nelle planimetrie allegate.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO-PONTECORVO"

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	23175,00 mq	23175,00 mq	1	23175,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				23175,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23175,00 mq		

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO-PONTECORVO"

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	420,00 mq	420,00 mq	1	420,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				420,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				420,00 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO-PONTECORVO"

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1976 al 26/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 39 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 0 11 87 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 26/11/1998 al 11/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 39, Zc. 2 Categoria A3 Cl.9, Cons. 9 vani Rendita € 511,29 Piano T-1
Dal 11/11/1999 al 04/08/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 39, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9,5 vani Rendita € 480,82 Piano T-1
Dal 04/08/2009 al 26/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 39, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9,5 vani Rendita € 480,82 Piano T-1
Dal 26/04/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 39, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9,5 vani Rendita € 480,82 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 06/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 39, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 240 mq Rendita € 480,82 Piano T-1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali, in quanto [REDACTED] è deceduta in data 01/10/2021 e non è stata presentata la domanda di ricongiungimento dell'usufrutto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO-PONTECORVO"

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 27/10/1998 al 10/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 654 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 4 90 80 Reddito dominicale € 228,13 Reddito agrario € 177,43
Dal 10/10/2006 al 22/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 832 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2 56 95 Reddito dominicale € 119,43 Reddito agrario € 92,89
Dal 22/04/2008 al 24/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 851 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2 55 75 Reddito dominicale € 118,88 Reddito agrario € 92,46
Dal 24/07/2009 al 04/08/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 898 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2 31 75 Reddito dominicale € 107,72 Reddito agrario € 83,78
Dal 04/08/2009 al 26/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 898 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2 31 75 Reddito dominicale € 107,72 Reddito agrario € 83,78
Dal 26/04/2010 al 06/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 898 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2 31 75 Reddito dominicale € 107,72 Reddito agrario € 83,78

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali, in quanto [REDACTED] e non è stata presentata la domanda di ricongiungimento dell'usufrutto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO-PONTECORVO"

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/1992 al 04/08/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 651 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 0 04 20 Reddito dominicale € 0,76 Reddito agrario € 0,54
Dal 04/08/2009 al 26/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 651



		Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 0 04 20 Reddito dominicale € 0,76 Reddito agrario € 0,54
Dal 26/04/2010 al 06/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 651 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 0 04 20 Reddito dominicale € 0,76 Reddito agrario € 0,54

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali, in quanto [REDACTED] non è stata presentata la domanda di ricongiungimento dell'usufrutto.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO-PONTECORVO"

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	39		1	A3	3	9,5 vani	240 mq	480,82 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza catastale, in quanto l'originario fabbricato è stato ampliato su tre lati ed in elevazione, trasformando totalmente l'immobile risultante dalla planimetria catastale presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate e determinando un sostanziale scostamento dall'attuale categoria catastale.

Inoltre la tettoia e il pollaio riportati nella planimetria catastale, sono stati demoliti.

Per l'aggiornamento catastale sarebbe necessario un rilievo celerimetrico per poter allestire un atto di aggiornamento Tipo Mappale/Frazionamento, al fine di riportare correttamente l'attuale sagoma del fabbricato in mappa, rimuovere le porzioni demolite e frazionare la particella 868 in quanto parte dell'ampliamento ricade su tale particella (anche la corte esclusiva non corrisponde allo stato di fatto). Dopodiché si dovrà redigere una pratica Docfa, con le casuali "ampliamento", "diversa distribuzione degli spazi interni" e "demolizione parziale" al fine di riportare l'effettiva consistenza dell'immobile (in allegano le planimetrie dello stato di fatto).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO-PONTECORVO"



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
27	898				Seminativo	3	2 31 75 mq	107,72 €	83,78 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza catastale in quanto, come specificato per il bene n°1, parte del fabbricato e della corte ad esso asservita (part. 39) ricadono sulla part. 898, così come il campo da tennis e la stradina di accesso a detto fabbricato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO-PONTECORVO"

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
27	651				Seminativo arborato	4	0 04 20 mq	0,76 €	0,54 €	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO-PONTECORVO"

Il fabbricato nel complesso è in sufficiente stato di conservazione, non appare ever subito interventi di manutenzione importanti, almeno in tempi recenti ad eccezione della ordinaria manutenzione e della tinteggiatura di qualche ambiente.

L'immobile è soggetto a importanti fenomeni di umidità ascendente dal terreno, in quanto, con molta probabilità, non sono state adeguatamente impermeabilizzate le fondazioni. Questo fenomeno è presente sia nel nucleo centrale costituente il corpo di fabbrica originario, sia nei vari ampliamenti realizzati. Dimostrazione di ciò, ne è il fatto che negli ambienti posti al piano terra, le pareti sono state rivestite con materiali vari, al fine di coprire le efflorescenze saline.

Nel soggiorno al piano primo, in corrispondenza del muro perimetrale, vi sono alcune macchie dovute ad infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal sovrastante terrazzo di copertura.

PARTI COMUNI



BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO-PONTECORVO"

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in un contesto condominiale ne avere parti in comune con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO-PONTECORVO"

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO-PONTECORVO"

Su tale bene vi è di fatto la servitù di passaggio per accedere al fabbricato, oggetto di pignoramento F. 27 part. 39

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO-PONTECORVO"

La particella risulta interclusa, ma confinante con la part. 898 facente parte del presente lotto, con accesso dalla via pubblica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO-PONTECORVO"

L'immobile oggetto di esecuzione ha subito vari ampliamenti nel corso degli anni, i quali ne hanno completamente stravolto la conformazione. L'originario fabbricato rurale, costituente il nucleo centrale, fu realizzato in muratura di pietrame, successivamente fu ampliato sia in pianta che in elevazione, parte in muratura e parte in cemento armato, generando un involucro edilizio completamente diverso dall'originario. I solai sono in latero-cemento, la copertura a tetto a padiglione per l'originario fabbricato, mentre a terrazzo praticabile per gli ampliamenti. La scala interna di collegamento tra il piano terra ed il primo (rappresentata nella planimetria catastale), è stata demolita per realizzarvi una scala a chiocciola in legno. Gli infissi interni sono in legno tamburato tinto noce al piano terra e tinto rovere a piano primo, mentre gli infissi esterni sono in alluminio bianco con vetrocamera al piano terra e alluminio finto legno e taglio termico al piano primo. Vi sono tre accessi, due al piano terra ed uno al piano primo, tutti con portoncino blindato. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gas alimentata a GPL (con relativo serbatoio) e terminali in alluminio, inoltre vi è un termocamino nel soggiorno al piano primo e due camini tradizionali posti in cucina e nel soggiorno al piano terra. E' dotata di diversi split per l'aria condizionata, ubicati nelle camere da letto e nella stanza posta sul terrazzo di copertura. La pavimentazione al piano terra è quasi interamente costituita da parquet tipo laminato, in gres porcellanato, invece, sono i pavimenti del tinello, del bagno e i rivestimenti di quest'ultimo. Nel bagno posto al piano terra oltre i sanitari standard è presente anche una vasca idromassaggio. Le pareti del soggiorno e della sala sono interamente rivestite in pietra, mentre il tinello è rivestito a mattoncini, altri tipi di rivestimento sono presenti negli altri ambienti posti a piano terra, in parte per coprire le numerose



efflorescenze saline dovute ad umidità ascendente.

Il piano superiore ha pavimentazione in gres porcellanato, pareti tinteggiate con tinte diverse e in due camere e nel soggiorno controsoffittatura inclinata con travi in legno a vista. Gli ambienti hanno altezze varie, che vanno da un minimo di m. 2,40 ad un massimo di m. 3,35.

L'immobile è dotato di impianto idrico, televisivo ed elettrico interamente sotto traccia, quest'ultimo con punti di comando e di prese di corrente in ogni ambiente.

L'immobile ha una corte circostante il fabbricato, parte pavimentata e parte sistemata a giardino, un capanno per il ricovero dei mezzi agricoli ed un campo da tennis. Il deposito realizzato in muratura con copertura a tetto a due falde è allo stato grezzo col solo intonaco e privo di infissi. Sia una porzione della corte, che l'accesso dalla via Provinciale ed il campo da tennis ricadono sulla part. 898, (anch'essa oggetto di pignoramento).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO-PONTECORVO"

Il terreno risulta pianeggiante con leggero declivio verso nord, parzialmente coltivato, con presenza di alberi di alto fusto, recintato sul fronte strada ed è parzialmente occupato dall'ampliamento del fabbricato, dalla strada di accesso allo stesso e dal campo da tennis ivi realizzato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO-PONTECORVO"

Il terreno risulta coltivato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO-PONTECORVO"

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO-PONTECORVO"

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO-PONTECORVO"



L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO-
PONTECORVO"**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/1966 al 04/08/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/03/1966		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare	19/12/1966		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		59	83		
Dal 04/08/2009 al 26/04/2010	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Turchetta	04/08/2009	43889/13555	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Frosinone	06/08/2009	19960	15199
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/2010	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Turchetta		43889/13555	
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Frosinone	12/05/2010	19960	15199
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO-PONTECORVO"

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/1966 al 04/08/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/03/1966		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare	19/12/1966		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		59	83		
Dal 04/08/2009 al 26/04/2010	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Turchetta	04/08/2009	43889/13555	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Frosinone	06/08/2009	19960	15199



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/2010		**** Omissis ****			
		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Turchetta		43889/13555	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Frosinone	12/05/2010	19960	15199
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO-PONTECORVO"

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/1966 al 04/08/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/03/1966		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare	19/12/1966		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				59	83



Dal 04/08/2009 al 26/04/2010	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Turchetta	04/08/2009	43889/13555	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Frosinone	06/08/2009	19960	15199
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/2010	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Turchetta		43889/13555	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Frosinone	12/05/2010	19960	15199
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO-PONTECORVO"



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 03/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 25/10/2010
Reg. gen. 21364 - Reg. part. 3848
Quota: 1/1
Importo: € 191.539,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 95.769,60
Rogante: Notaio Giacinto Iadecola
Data: 20/10/2010
N° repertorio: 72109
N° raccolta: 21756

Trascrizioni

- **Atto di costituzione fondo patrimoniale**
Trascritto a Frosinone il 17/06/2013
Reg. gen. 12323 - Reg. part. 8884
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 04/10/2021
Reg. gen. 16100 - Reg. part. 13125
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 18/11/2022
Reg. gen. 20845 - Reg. part. 16651
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobil**
Trascritto a Frosinone il 14/04/2023
Reg. gen. 7767 - Reg. part. 5519
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO-
PONTECORVO"**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 03/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 25/10/2010
Reg. gen. 21364 - Reg. part. 3848
Quota: 1/1
Importo: € 191.539,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 95.769,60
Rogante: Notaio Giacinto Iadecola
Data: 20/10/2010
N° repertorio: 72109
N° raccolta: 21756

Trascrizioni

- **Atto di costituzione fondo patrimoniale**
Trascritto a Frosinone il 17/06/2013
Reg. gen. 12323 - Reg. part. 8884
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 04/10/2021
Reg. gen. 16100 - Reg. part. 13125
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 18/11/2022
Reg. gen. 20845 - Reg. part. 16651
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobil**
Trascritto a Frosinone il 14/04/2023
Reg. gen. 7767 - Reg. part. 5519
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO-
PONTECORVO"**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 03/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 25/10/2010
Reg. gen. 21364 - Reg. part. 3848
Quota: 1/1
Importo: € 191.539,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 95.769,60
Rogante: Notaio Giacinto Iadecola
Data: 20/10/2010
N° repertorio: 72109
N° raccolta: 21756

Trascrizioni

- **Atto di costituzione fondo patrimoniale**
Trascritto a Frosinone il 17/06/2013
Reg. gen. 12323 - Reg. part. 8884
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 04/10/2021
Reg. gen. 16100 - Reg. part. 13125
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 18/11/2022
Reg. gen. 20845 - Reg. part. 16651
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 14/04/2023
Reg. gen. 7767 - Reg. part. 5519
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA



BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO- PONTECORVO"

Dalle verifiche effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontecorvo, è risultato che l'immobile oggetto di esecuzione ricade in zona Agricola "E1" del vigente P.R.G. e l'attività edilizia risulta subordinata ai parametri di cui alla Legge Regionale n° 38/99 e ss.mm.ii., che ha modificato i parametri delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) previste dal P.R.G. per l'edificazione in tale zona (v. Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO- PONTECORVO"

Dalle verifiche effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontecorvo, è risultato che il terreno oggetto di esecuzione ricade quasi integralmente nella graficizzazione di P.P. con destinazione "F6" Parchi Urbani (aree in posizione idonea rispetto al modello urbanistico generale, aree di particolare valore paesaggistico, aree aventi già tale destinazione), la restante porzione risulta disciplinata dal P.R.G. con destinazione "E1" Agricola (aree agricole con vocazione agricola predominante) ed in minima parte in zona "V" Aree Vincolate di Rispetto (zone circostanti centri storici, fasce laterali di sedi stradali, fasce circostanti cimiteri e zone ospedaliere o altre attrezzature di interesse generale), del vigente P.R.G..

In zona "E1" l'attività edilizia risulta subordinata ai parametri di cui alla Legge Regionale n° 38/99 e ss.mm.ii., che ha modificato i parametri delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) previste dal P.R.G. per l'edificazione in tale zona, così come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO- PONTECORVO"

Dalle verifiche effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontecorvo, è risultato che il terreno oggetto di esecuzione ricade quasi integralmente nella graficizzazione di P.P. con destinazione "F6" Parchi Urbani (aree in posizione idonea rispetto al modello urbanistico generale, aree di particolare valore paesaggistico, aree aventi già tale destinazione) la restante porzione risulta disciplinata dal P.R.G. con destinazione "E1" Agricola (aree agricole con vocazione agricola predominante).

In zona "E1" l'attività edilizia risulta subordinata ai parametri di cui alla Legge Regionale n° 38/99 e ss.mm.ii., che ha modificato i parametri delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) previste dal P.R.G. per l'edificazione in tale zona, così come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO- PONTECORVO"

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Lo scrivente C.T.U. ha fatto richiesta di accesso agli atti, inoltrando PEC al Comune di Pontecorvo, al fine di ottenere copia delle autorizzazioni edilizie rilasciate nel corso degli anni sull'immobile oggetto della presente. Da tale ispezione non è stato possibile rintracciare alcun fascicolo relativo alla costruzione dell'immobile di cui trattasi. E' stata invece reperita documentazione riguardante un accertamento edilizio effettuato tramite sopralluogo congiunto di personale dell'Area Tecnica unitamente a personale del Comando Polizia Locale (v. allegato), effettuato in data 17/09/19 a seguito di esposto/segnalazione di opere abusive da parte di privato



cittadino. A seguito dell'accertamento, in data 23/03/20, vi è stato l'avvio del procedimento amministrativo, al quale però non è seguita né l'Ordinanza di Ripristino dello stato dei luoghi né alcun provvedimento sanzionatorio.

L'originario immobile, nato come fabbricato rurale (v. visura catastale storica), potrebbe essere antecedente al 1967 e corrispondere come consistenza a quello rappresentato nella planimetria catastale presentata nel 1998, ma successivamente ha subito più di un ampliamento, i quali ne hanno completamente stravolto la conformazione, generando un involucro edilizio completamente diverso dal precedente. L'originario fabbricato, che attualmente costituisce il nucleo centrale, nel 2010 subì un primo ampliamento (a detta del proprietario) costituito dal corpo di fabbrica in triplice elevazione e successivamente, nel 2013, furono realizzati i due corpi di fabbrica a piano terra costituenti il bagno e il salottino.

Dal confronto con le aerofotografie (in allegato), riprese nel corso degli anni si evince che dal 2003 al 2015 vi è stato un mutamento dello stato dei luoghi con aumento di volumetria (confermato anche dall'Atto di avvio procedimento amministrativo del Comune di Pontecorvo, in allegato).

Per i motivi di cui sopra, essendo gli ampliamenti successivi al 2003 il fabbricato risulta NON SANABILE. Inoltre alcuni ambienti risultano avere un'altezza inferiore a m. 2,70 necessaria per ottenere l'abitabilità.

L'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, esso non è sanabile, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PONTECORVO (FR) - STRADA PROVINCIALE N.52 "AQUINO-PONTECORVO"

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Sono stati esaminati gli atti del procedimento dai quali è emerso che il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile attestante le risultanze delle ispezioni dei registri immobiliari.
Tale documentazione risulta carente dell'estratto di mappa, del certificato catastale e del certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Sono stati esaminati gli atti del procedimento dai quali è emerso che il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile attestante le risultanze delle ispezioni dei registri immobiliari.
Tale documentazione risulta carente dell'estratto di mappa, del certificato catastale e del certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Sono stati esaminati gli atti del procedimento dai quali è emerso che il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile attestante le risultanze delle ispezioni dei registri immobiliari.
Tale documentazione risulta carente dell'estratto di mappa, del certificato catastale e del certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Sono stati esaminati gli atti del procedimento dai quali è emerso che il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile attestante le risultanze delle ispezioni dei registri immobiliari.
Tale documentazione risulta carente dell'estratto di mappa, del certificato catastale e del certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Sono stati esaminati gli atti del procedimento dai quali è emerso che il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile attestante le risultanze delle ispezioni dei registri immobiliari.
Tale documentazione risulta carente dell'estratto di mappa, del certificato catastale e del certificato di destinazione urbanistica.

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

A seguito del decesso dell'usufruttuaria [REDACTED] è divenuto pieno proprietario del bene.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

A seguito del decesso dell'usufruttuaria [REDACTED] è divenuto pieno proprietario del bene.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

A seguito del decesso dell'usufruttuaria [REDACTED] è divenuto pieno proprietario del bene.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

A seguito del decesso dell'usufruttuaria [REDACTED] è divenuto pieno proprietario del bene.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

A seguito del decesso dell'usufruttuaria [REDACTED] è divenuto pieno proprietario del bene.

CONFINI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Il terreno confina a nord con la strada vicinale "Le Coste", ad est con la particella 653 (di altra ditta) e a sud e ad ovest con la part. 652 (anch'essa oggetto di pignoramento).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Il terreno confina a nord e ad ovest con la particella 652 (anch'essa oggetto della presente), a sud con la part. 898 (oggetto della presente) e ad est con la part. 649.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Il terreno confina a nord con la strada vicinale "Le Coste" e la part. 648 (anch'essa oggetto di pignoramento), ad est con le part. 653, 650 e 898 (queste ultime due oggetto della presente), a sud con le part. 830 e 834 (oggetto di pignoramento) e a sud con il corso d'acqua "Rio del Canaletto".

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Il terreno confina a nord con la part. 652 (anch'essa oggetto di pignoramento), ad est con la part. 898 (oggetto di pignoramento), a sud con la part. 898 e 829 (quest'ultima di altra ditta) e ad ovest con la part. 834 (oggetto di pignoramento).

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Il terreno confina a nord con la part. 652 (anch'essa oggetto di pignoramento), ad est con la part. 830 (oggetto di pignoramento), a sud con la part. 1009 (di altra ditta) e ad ovest con il corso d'acqua "Rio del Canaletto".

CONSISTENZA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



Terreno agricolo	1498,00 mq	1498,00 mq	1	1498,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1498,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1498,00 mq		

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	540,00 mq	540,00 mq	1	540,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				540,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				540,00 mq		

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6641,00 mq	6641,00 mq	1	6641,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6641,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6641,00 mq		

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2326,00 mq	2326,00 mq	1	2326,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2326,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2326,00 mq		

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1915,00 mq	1915,00 mq	1	1915,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1915,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1915,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/1992 al 04/08/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 648 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 0 14 98 Reddito dominicale € 0,15 Reddito agrario € 0,08
Dal 04/08/2009 al 26/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 648 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 0 14 98 Reddito dominicale € 0,15 Reddito agrario € 0,08
Dal 26/04/2010 al 06/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 648 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 0 14 98 Reddito dominicale € 0,15 Reddito agrario € 0,08

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali, in quanto [REDACTED] 01/10/2021 e non è stata presentata la domanda di ricongiungimento dell'usufrutto.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/1992 al 04/08/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 650 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 0 05 40 Reddito dominicale € 0,98 Reddito agrario € 0,70
Dal 04/08/2009 al 26/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 650 Qualità Seminativo arborato



		Cl.4 Superficie (ha are ca) 0 05 40 Reddito dominicale € 0,98 Reddito agrario € 0,70
Dal 26/04/2010 al 06/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 650 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 0 05 40 Reddito dominicale € 0,98 Reddito agrario € 0,70

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali, in quanto [redacted] e non è stata presentata la domanda di ricongiungimento dell'usufrutto.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/1992 al 04/08/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 652 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0 66 41 Reddito dominicale € 13,72 Reddito agrario € 13,72
Dal 04/08/2009 al 26/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 652 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0 66 41 Reddito dominicale € 13,72 Reddito agrario € 13,72
Dal 26/04/2010 al 06/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 652 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0 66 41 Reddito dominicale € 13,72 Reddito agrario € 13,72

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali, in quanto [redacted] non è stata presentata la domanda di ricongiungimento dell'usufrutto.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/1992 al 04/08/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 652 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0 66 41 Reddito dominicale € 13,72 Reddito agrario € 13,72
Dal 04/08/2009 al 26/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 652



		Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0 66 41 Reddito dominicale € 13,72 Reddito agrario € 13,72
Dal 26/04/2010 al 06/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 652 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0 66 41 Reddito dominicale € 13,72 Reddito agrario € 13,72

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali, in quanto [REDACTED] e non è stata presentata la domanda di ricongiungimento dell'usufrutto.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/1992 al 04/08/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 652 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0 66 41 Reddito dominicale € 13,72 Reddito agrario € 13,72
Dal 04/08/2009 al 26/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 652 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0 66 41 Reddito dominicale € 13,72 Reddito agrario € 13,72
Dal 26/04/2010 al 06/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 652 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0 66 41 Reddito dominicale € 13,72 Reddito agrario € 13,72

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali, in quanto [REDACTED] 01/10/2021 e non è stata presentata la domanda di ricongiungimento dell'usufrutto.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

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



27	648				Incolto produttivo	U	0 14 98 mq	0,15 €	0,08 €	
----	-----	--	--	--	--------------------	---	------------	--------	--------	--

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

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
27	650				Seminativo arborato	4	0 05 40 mq	0,98 €	0,7 €	

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

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
27	652				Seminativo	4	0 66 41 mq	13,72 €	13,72 €	

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

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
27	830				Bosco ad alto fusto	2	0 23 26 mq	2,04 €	0,12 €	

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

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
27	834				Seminativo	3	0 19 15 mq	8,9 €	6,92 €	

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE



La particella risulta interclusa, ma confinante con altra facente parte del presente lotto, con accesso dalla via pubblica.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

La particella risulta interclusa, ma confinante con altre facenti parte del presente lotto, con accesso dalla via pubblica.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

La particella risulta interclusa, ma confinante con altre facenti parte del presente lotto, con accesso dalla via pubblica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Il terreno scende in declivio verso la strada vicinale, risulta privo di recinzione, abbandonato con presenza di alberi, sterpaglie e vegetazione spontanea.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Il terreno risulta coltivato ed è pianeggiante con leggero declivio verso nord.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Il terreno risulta parzialmente coltivato ed in parte occupato da alberi di alto fusto e vegetazione spontanea.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

La superficie del terreno è coperta da bosco.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

La superficie del terreno è coperta da bosco.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

L'immobile risulta libero



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

L'immobile risulta libero

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

L'immobile risulta libero

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

L'immobile risulta libero

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/1966 al 04/08/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/03/1966		



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare	19/12/1966		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				59	83
Dal 04/08/2009 al 26/04/2010	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Turchetta	04/08/2009	43889/13555	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Frosinone	06/08/2009	19960	15199
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/2010	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Turchetta		43889/13555	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Frosinone	12/05/2010	19960	15199
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà risulta variata.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/1966 al 04/08/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/03/1966		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare	19/12/1966		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				59	83
Dal 04/08/2009 al 26/04/2010	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Turchetta	04/08/2009	43889/13555	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Frosinone	06/08/2009	19960	15199
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/2010	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Turchetta		43889/13555	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Frosinone	12/05/2010	19960	15199
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/1966 al 04/08/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/03/1966		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Imobiliare	19/12/1966		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		59	83		
Dal 04/08/2009 al 26/04/2010	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Turchetta	04/08/2009	43889/13555	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Frosinone	06/08/2009	19960	15199
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/2010	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Turchetta		43889/13555	
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Frosinone	12/05/2010	19960	15199
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/1966 al 04/08/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/03/1966		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Imobiliare	19/12/1966		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		59	83		
Dal 04/08/2009 al 26/04/2010	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Turchetta	04/08/2009	43889/13555	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Frosinone	06/08/2009	19960	15199
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/2010	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Turchetta		43889/13555	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Frosinone	12/05/2010	19960	15199
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/1966 al 04/08/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/03/1966		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Imobiliare	19/12/1966		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		59	83		
Dal 04/08/2009 al 26/04/2010	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Paolo Turchetta	04/08/2009	43889/13555	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Frosinone	06/08/2009	19960	15199
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/2010	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Turchetta		43889/13555	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Frosinone	12/05/2010	19960	15199
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 03/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 25/10/2010
Reg. gen. 21364 - Reg. part. 3848
Quota: 1/1
Importo: € 191.539,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 95.769,60
Rogante: Notaio Giacinto Iadecola
Data: 20/10/2010
N° repertorio: 72109
N° raccolta: 21756

Trascrizioni

- **Atto di costituzione fondo patrimoniale**
Trascritto a Frosinone il 17/06/2013
Reg. gen. 12323 - Reg. part. 8884
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 04/10/2021
Reg. gen. 16100 - Reg. part. 13125
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 18/11/2022
Reg. gen. 20845 - Reg. part. 16651
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobil**
Trascritto a Frosinone il 14/04/2023
Reg. gen. 7767 - Reg. part. 5519
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 03/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 25/10/2010
Reg. gen. 21364 - Reg. part. 3848
Quota: 1/1
Importo: € 191.539,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 95.769,60
Rogante: Notaio Giacinto Iadecola
Data: 20/10/2010
N° repertorio: 72109
N° raccolta: 21756

Trascrizioni

- **Atto di costituzione fondo patrimoniale**
Trascritto a Frosinone il 17/06/2013
Reg. gen. 12323 - Reg. part. 8884
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 04/10/2021
Reg. gen. 16100 - Reg. part. 13125
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 18/11/2022
Reg. gen. 20845 - Reg. part. 16651
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobil**
Trascritto a Frosinone il 14/04/2023
Reg. gen. 7767 - Reg. part. 5519
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 03/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 25/10/2010
Reg. gen. 21364 - Reg. part. 3848
Quota: 1/1
Importo: € 191.539,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 95.769,60
Rogante: Notaio Giacinto Iadecola
Data: 20/10/2010
N° repertorio: 72109
N° raccolta: 21756

Trascrizioni

- **Atto di costituzione fondo patrimoniale**
Trascritto a Frosinone il 17/06/2013
Reg. gen. 12323 - Reg. part. 8884
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 04/10/2021
Reg. gen. 16100 - Reg. part. 13125
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 18/11/2022
Reg. gen. 20845 - Reg. part. 16651
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobil**
Trascritto a Frosinone il 14/04/2023
Reg. gen. 7767 - Reg. part. 5519
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 03/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 25/10/2010
Reg. gen. 21364 - Reg. part. 3848
Quota: 1/1
Importo: € 191.539,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 95.769,60
Rogante: Notaio Giacinto Iadecola
Data: 20/10/2010
N° repertorio: 72109
N° raccolta: 21756

Trascrizioni

- **Atto di costituzione fondo patrimoniale**
Trascritto a Frosinone il 17/06/2013
Reg. gen. 12323 - Reg. part. 8884
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 04/10/2021
Reg. gen. 16100 - Reg. part. 13125
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 18/11/2022
Reg. gen. 20845 - Reg. part. 16651
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobil**
Trascritto a Frosinone il 14/04/2023
Reg. gen. 7767 - Reg. part. 5519
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 03/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 25/10/2010
Reg. gen. 21364 - Reg. part. 3848
Quota: 1/1
Importo: € 191.539,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 95.769,60
Rogante: Notaio Giacinto Iadecola
Data: 20/10/2010
N° repertorio: 72109
N° raccolta: 21756

Trascrizioni

- **Atto di costituzione fondo patrimoniale**
Trascritto a Frosinone il 17/06/2013
Reg. gen. 12323 - Reg. part. 8884
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 04/10/2021
Reg. gen. 16100 - Reg. part. 13125
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 18/11/2022
Reg. gen. 20845 - Reg. part. 16651
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobil**
Trascritto a Frosinone il 14/04/2023
Reg. gen. 7767 - Reg. part. 5519
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Dalle verifiche effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontecorvo, è risultato che il terreno oggetto di esecuzione ricade quasi integralmente nella graficizzazione di P.P. con destinazione "V" e Strada, la restante porzione risulta disciplinata dal P.R.G. con destinazione "E1" Agricola (aree agricole con vocazione agricola predominante).

In zona "E1" l'attività edilizia risulta subordinata ai parametri di cui alla Legge Regionale n° 38/99 e ss.mm.ii.,



che ha modificato i parametri delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) previste dal P.R.G. per l'edificazione in tale zona, così come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Dalle verifiche effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontecorvo, è risultato che il terreno oggetto di esecuzione ricade quasi integralmente nella graficizzazione di P.P. con destinazione "F6", la restante porzione risulta disciplinata dal P.R.G. con destinazione "E1" Agricola (aree agricole con vocazione agricola predominante).

In zona "E1" l'attività edilizia risulta subordinata ai parametri di cui alla Legge Regionale n° 38/99 e ss.mm.ii., che ha modificato i parametri delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) previste dal P.R.G. per l'edificazione in tale zona, così come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Dalle verifiche effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontecorvo, è risultato che il terreno oggetto di esecuzione ricade parzialmente nella graficizzazione di P.P. con destinazione "F6" (spazi pubblici attrezzati e parchi) e "V" (aree vincolate di rispetto), la restante porzione risulta disciplinata dal P.R.G. con destinazione "E1" Agricola (aree agricole con vocazione agricola predominante).

In zona "E1" l'attività edilizia risulta subordinata ai parametri di cui alla Legge Regionale n° 38/99 e ss.mm.ii., che ha modificato i parametri delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) previste dal P.R.G. per l'edificazione in tale zona, così come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Dalle verifiche effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontecorvo, è risultato che il terreno oggetto di esecuzione ricade quasi integralmente nella graficizzazione di P.P. con destinazione "F6", la restante porzione risulta disciplinata dal P.R.G. con destinazione "E1" Agricola (aree agricole con vocazione agricola predominante).

In zona "E1" l'attività edilizia risulta subordinata ai parametri di cui alla Legge Regionale n° 38/99 e ss.mm.ii., che ha modificato i parametri delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) previste dal P.R.G. per l'edificazione in tale zona, così come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA LE COSTE

Dalle verifiche effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontecorvo, è risultato che il terreno oggetto di esecuzione ricade nella graficizzazione di P.P. con destinazione "F6", ed in minima parte in zona disciplinata dal P.R.G. con destinazione "E1" Agricola (aree agricole con vocazione agricola predominante).

In zona "E1" l'attività edilizia risulta subordinata ai parametri di cui alla Legge Regionale n° 38/99 e ss.mm.ii., che ha modificato i parametri delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) previste dal P.R.G. per l'edificazione in tale zona, così come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"
Trattasi di una villa nata a seguito di diversi ampliamenti effettuati, nel corso degli anni, sull'originaria costruzione, atti a trasformare radicalmente l'immobile originario. Si sviluppa su tre piani fuori terra, ed è circondata dal verde della campagna nella periferia del Comune di Pontecorvo, a circa Km. 2 dal centro. Nella parte retrostante a pochi metri dal fabbricato ha un accessorio costituito da una costruzione che, con molta probabilità, originariamente fungeva da ricovero di mezzi agricoli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 39, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 314.650,00
Per la stima dell'immobile in oggetto, non si è optato per la quantificazione dei costi di demolizione e ripristino, in quanto la porzione abusiva supera il 50% della cubatura e tale operazione comprometterebbe anche la stabilità dell'originaria struttura.
Per tale motivo, l'immobile pur non essendo sanabile può essere comunque posto all'asta in quanto "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita. Il valore di un immobile abusivo non sanabile può essere calcolato come "Valore d' Uso". Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato. L'immobile oggetto di causa, come ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un Decreto di Demolizione.
Poiché sul nostro territorio l'abusivismo è molto diffuso, si presume che un Sindaco non può ragionevolmente pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani, considerando i tempi di emissione e di attuazione di un possibile Decreto di Demolizione, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione è estremamente remoto.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"
Trattasi prevalentemente di terreno agricolo, sul quale vi è anche: l'accesso dalla via pubblica al fabbricato, parte della corte/giardino ed un campo da tennis.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 898, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 64.890,00

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"
Trattasi di terreno agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 651, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 840,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	449,50 mq	700,00 €/mq	€ 314.650,00	100,00%	€ 314.650,00
Bene N° 2 - Terreno Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	23175,00 mq	2,80 €/mq	€ 64.890,00	100,00%	€ 64.890,00
Bene N° 3 - Terreno Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"	420,00 mq	2,00 €/mq	€ 840,00	100,00%	€ 840,00
				Valore di stima:	€ 380.380,00

Valore di stima: € 380.380,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	55,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	4,00	%

Valore finale di stima: € 155.955,80

Il Valore d'uso è stato calcolato applicando una percentuale di deprezzamento al Valore commerciale. Tale percentuale è stata stimata tenendo in considerazione i redditi futuri che l'immobile è in grado di produrre, prendendo in considerazione un arco temporale di almeno venti anni.



LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste
Trattasi di terreno agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 648, Qualità Incolto produttivo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 749,00
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste
Trattasi di terreno agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 650, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 810,00
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste
Trattasi di terreno agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 652, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.961,50
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste
Trattasi di terreno agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 830, Qualità Bosco ad alto fusto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.489,00
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste
Trattasi di terreno agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 834, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.872,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Pontecorvo (FR) - Via le Coste	1498,00 mq	0,50 €/mq	€ 749,00	100,00%	€ 749,00
Bene N° 5 - Terreno Pontecorvo (FR) - Via le Coste	540,00 mq	1,50 €/mq	€ 810,00	100,00%	€ 810,00
Bene N° 6 - Terreno Pontecorvo (FR) - Via le Coste	6641,00 mq	1,50 €/mq	€ 9.961,50	100,00%	€ 9.961,50
Bene N° 7 - Terreno Pontecorvo (FR) - Via le Coste	2326,00 mq	1,50 €/mq	€ 3.489,00	100,00%	€ 3.489,00



Bene N° 8 - Terreno Pontecorvo (FR) - Via le Coste	1915,00 mq	1,50 €/mq	€ 2.872,50	100,00%	€ 2.872,50
				Valore di stima:	€ 17.882,00

Valore di stima: € 17.882,00

Valore finale di stima: € 17.882,00

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.

Cassino, li 11/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Mambro Giulio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 19 Foto
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Atto di provenienza - Notaio Paolo Turchetta
- ✓ Altri allegati - Planimetrie di rilievo del bene
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 03/01/2024)
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Google maps
- ✓ Altri allegati - Documentazione acquisita presso il Comune di Pontecorvo
- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Google Earth - riprese anni: 2003 - 2015 - 2023



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"
Trattasi di una villa nata a seguito di diversi ampliamenti effettuati, nel corso degli anni, sull'originaria costruzione, atti a trasformare radicalmente l'immobile originario. Si sviluppa su tre piani fuori terra, ed è circondata dal verde della campagna nella periferia del Comune di Pontecorvo, a circa Km. 2 dal centro. Nella parte retrostante a pochi metri dal fabbricato ha un accessorio costituito da una costruzione che, con molta probabilità, originariamente fungeva da ricovero di mezzi agricoli. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 39, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle verifiche effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontecorvo, è risultato che l'immobile oggetto di esecuzione ricade in zona Agricola "E1" del vigente P.R.G. e l'attività edilizia risulta subordinata ai parametri di cui alla Legge Regionale n° 38/99 e ss.mm.ii., che ha modificato i parametri delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) previste dal P.R.G. per l'edificazione in tale zona (v. Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato).
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"
Trattasi prevalentemente di terreno agricolo, sul quale vi è anche: l'accesso dalla via pubblica al fabbricato, parte della corte/giardino ed un campo da tennis. Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 898, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle verifiche effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontecorvo, è risultato che il terreno oggetto di esecuzione ricade quasi integralmente nella graficizzazione di P.P. con destinazione "F6" Parchi Urbani (aree in posizione idonea rispetto al modello urbanistico generale, aree di particolare valore paesaggistico, aree aventi già tale destinazione), la restante porzione risulta disciplinata dal P.R.G. con destinazione "E1" Agricola (aree agricole con vocazione agricola predominante) ed in minima parte in zona "V" Aree Vincolate di Rispetto (zone circostanti centri storici, fasce laterali di sedi stradali, fasce circostanti cimiteri e zone ospedaliere o altre attrezzature di interesse generale), del vigente P.R.G.. In zona "E1" l'attività edilizia risulta subordinata ai parametri di cui alla Legge Regionale n° 38/99 e ss.mm.ii., che ha modificato i parametri delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) previste dal P.R.G. per l'edificazione in tale zona, così come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"
Trattasi di terreno agricolo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 651, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle verifiche effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontecorvo, è risultato che il terreno oggetto di esecuzione ricade quasi integralmente nella graficizzazione di P.P. con destinazione "F6" Parchi Urbani (aree in posizione idonea rispetto al modello urbanistico generale, aree di particolare valore paesaggistico, aree aventi già tale destinazione) la restante porzione risulta disciplinata dal P.R.G. con destinazione "E1" Agricola (aree agricole con vocazione agricola predominante). In zona "E1" l'attività edilizia risulta subordinata ai parametri di cui alla Legge Regionale n° 38/99 e ss.mm.ii., che ha modificato i parametri delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) previste dal P.R.G. per l'edificazione in tale zona, così come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato.

Prezzo base d'asta: € 155.955,80



LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste
Trattasi di terreno agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 648, Qualità Incolto produttivo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle verifiche effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontecorvo, è risultato che il terreno oggetto di esecuzione ricade quasi integralmente nella graficizzazione di P.P. con destinazione "V" e Strada, la restante porzione risulta disciplinata dal P.R.G. con destinazione "E1" Agricola (aree agricole con vocazione agricola predominante). In zona "E1" l'attività edilizia risulta subordinata ai parametri di cui alla Legge Regionale n° 38/99 e ss.mm.ii., che ha modificato i parametri delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) previste dal P.R.G. per l'edificazione in tale zona, così come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato.
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste
Trattasi di terreno agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 650, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle verifiche effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontecorvo, è risultato che il terreno oggetto di esecuzione ricade quasi integralmente nella graficizzazione di P.P. con destinazione "F6", la restante porzione risulta disciplinata dal P.R.G. con destinazione "E1" Agricola (aree agricole con vocazione agricola predominante). In zona "E1" l'attività edilizia risulta subordinata ai parametri di cui alla Legge Regionale n° 38/99 e ss.mm.ii., che ha modificato i parametri delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) previste dal P.R.G. per l'edificazione in tale zona, così come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato.
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste
Trattasi di terreno agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 652, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle verifiche effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontecorvo, è risultato che il terreno oggetto di esecuzione ricade parzialmente nella graficizzazione di P.P. con destinazione "F6" (spazi pubblici attrezzati e parchi) e "V" (aree vincolate di rispetto), la restante porzione risulta disciplinata dal P.R.G. con destinazione "E1" Agricola (aree agricole con vocazione agricola predominante). In zona "E1" l'attività edilizia risulta subordinata ai parametri di cui alla Legge Regionale n° 38/99 e ss.mm.ii., che ha modificato i parametri delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) previste dal P.R.G. per l'edificazione in tale zona, così come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato.
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste
Trattasi di terreno agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 830, Qualità Bosco ad alto fusto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle verifiche effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontecorvo, è risultato che il terreno oggetto di esecuzione ricade quasi integralmente nella graficizzazione di P.P. con destinazione "F6", la restante porzione risulta disciplinata dal P.R.G. con destinazione "E1" Agricola (aree agricole con vocazione agricola predominante). In zona "E1" l'attività edilizia risulta subordinata ai parametri di cui alla Legge Regionale n° 38/99 e ss.mm.ii., che ha modificato i parametri delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) previste dal P.R.G. per l'edificazione in tale zona, così come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato.
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - Via le Coste
Trattasi di terreno agricolo.



Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 834, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle verifiche effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontecorvo, è risultato che il terreno oggetto di esecuzione ricade nella graficizzazione di P.P. con destinazione "F6", ed in minima parte in zona disciplinata dal P.R.G. con destinazione "E1" Agricola (aree agricole con vocazione agricola predominante). In zona "E1" l'attività edilizia risulta subordinata ai parametri di cui alla Legge Regionale n° 38/99 e ss.mm.ii., che ha modificato i parametri delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) previste dal P.R.G. per l'edificazione in tale zona, così come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato.

Prezzo base d'asta: € 17.882,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 37/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 155.955,80

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 39, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	449,50 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato nel complesso è in sufficiente stato di conservazione, non appare aver subito interventi di manutenzione importanti, almeno in tempi recenti ad eccezione della ordinaria manutenzione e della tinteggiatura di qualche ambiente. L'immobile è soggetto a importanti fenomeni di umidità ascendente dal terreno, in quanto, con molta probabilità, non sono state adeguatamente impermeabilizzate le fondazioni. Questo fenomeno è presente sia nel nucleo centrale costituente il corpo di fabbrica originario, sia nei vari ampliamenti realizzati. Dimostrazione di ciò, ne è il fatto che negli ambienti posti al piano terra, le pareti sono state rivestite con materiali vari, al fine di coprire le efflorescenze saline. Nel soggiorno al piano primo, in corrispondenza del muro perimetrale, vi sono alcune macchie dovute ad infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal sovrastante terrazzo di copertura.		
Descrizione:	Trattasi di una villa nata a seguito di diversi ampliamenti effettuati, nel corso degli anni, sull'originaria costruzione, atti a trasformare radicalmente l'immobile originario. Si sviluppa su tre piani fuori terra, ed è circondata dal verde della campagna nella periferia del Comune di Pontecorvo, a circa Km. 2 dal centro. Nella parte retrostante a pochi metri dal fabbricato ha un accessorio costituito da una costruzione che, con molta probabilità, originariamente fungeva da ricovero di mezzi agricoli.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 898, Qualità Seminativo	Superficie	23175,00 mq
Descrizione:	Trattasi prevalentemente di terreno agricolo, sul quale vi è anche: l'accesso dalla via pubblica al fabbricato, parte della corte/giardino ed un campo da tennis.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.		



Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Pontecorvo (FR) - Strada Provinciale n.52 "Aquino-Pontecorvo"		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 651, Qualità Seminativo arborato	Superficie	420,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.882,00

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Pontecorvo (FR) - Via le Coste		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 648, Qualità Incolto produttivo	Superficie	1498,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Pontecorvo (FR) - Via le Coste		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 650, Qualità Seminativo arborato	Superficie	540,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Pontecorvo (FR) - Via le Coste		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 652, Qualità Seminativo	Superficie	6641,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Pontecorvo (FR) - Via le Coste		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 830, Qualità Bosco ad alto fusto	Superficie	2326,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Pontecorvo (FR) - Via le Coste		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 834, Qualità Seminativo	Superficie	1915,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

