
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Spinetti Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 114/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Veroli (FR) - Via Stalloni, 223.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Scifelli, 56.....	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Scifelli, 56.....	8
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	8
Bene N° 5 - Rudere ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli	8
Bene N° 6 - Area Rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli	8
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	9
Lotto 1	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
Confini	9
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	12
Patti	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Lotto 2	17
Completezza documentazione ex art. 567	18
Titolarità	18
Confini	18
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali	19
Dati Catastali	19
Precisazioni.....	20

Patti	20
Stato conservativo.....	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali	26
Lotto 3	26
Completezza documentazione ex art. 567	26
Titolarità	26
Confini	26
Consistenza	27
Cronistoria Dati Catastali	27
Dati Catastali	27
Precisazioni.....	28
Patti	28
Stato conservativo.....	28
Parti Comuni.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di occupazione	29
Provenienze Ventennali.....	29
Formalità pregiudizievoli.....	31
Normativa urbanistica.....	32
Regolarità edilizia.....	33
Vincoli od oneri condominiali	33
Lotto 4.....	33
Completezza documentazione ex art. 567	33
Bene N° 6 – Area Rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	33
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli	34
Titolarità	34
Bene N° 6 - Area Rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli	34
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli	34
Confini	34

Bene N° 6 - Area Rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli	34
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli	35
Consistenza	35
Bene N° 6 - Area Rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli	35
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli	35
Cronistoria Dati Catastali	35
Bene N° 6 - Area Rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli	35
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli	36
Dati Catastali	36
Bene N° 6 - Area Rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli	36
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli	37
Precisazioni	37
Bene N° 6 - Area Rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli	37
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli	37
Patti	38
Bene N° 6 - Area Rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli	38
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli	38
Stato conservativo	38
Bene N° 6 - Area Rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli	38
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli	38
Parti Comuni	38
Bene N° 6 - Area Rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli	38
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli	38
Servitù, censo, livello, usi civici	38
Bene N° 6 - Area Rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli	38
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli	38
Caratteristiche costruttive prevalenti	39
Bene N° 6 - Area Rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli	39
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli	39
Stato di occupazione	39
Bene N° 6 - Area Rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli	39
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli	39
Provenienze Ventennali	39
Bene N° 6 - Area Rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli	39
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli	40
Formalità pregiudizievoli	41
Bene N° 6 - Area Rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli	41
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli	42

Normativa urbanistica.....	43
Bene N° 6 - Area Rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli	43
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli	43
Regolarità edilizia.....	43
Bene N° 6 - Area Rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli	44
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli	44
Vincoli od oneri condominiali	44
Bene N° 6 - Area Rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli	44
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli	44
Beni non lottizzati	45
Completezza documentazione ex art. 567	45
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	45
Bene N° 5 - Rudere ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	45
Titolarità	45
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	45
Bene N° 5 - Rudere ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	45
Confini	46
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	46
Bene N° 5 - Rudere ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	46
Consistenza	46
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	46
Bene N° 5 - Rudere ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	47
Cronistoria Dati Catastali	47
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	47
Bene N° 5 - Rudere ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	47
Dati Catastali	48
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	48
Bene N° 5 - Rudere ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	48
Precisazioni.....	49
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	49
Bene N° 5 - Rudere ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	49
Patti	49
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	49
Bene N° 5 - Rudere ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	49
Stato conservativo.....	49
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	49
Bene N° 5 - Rudere ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	49
Parti Comuni.....	49

Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	49
Bene N° 5 - Rudere ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	50
Servitù, censo, livello, usi civici.....	50
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	50
Bene N° 5 - Rudere ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	50
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	50
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	50
Bene N° 5 - Rudere ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	50
Stato di occupazione	50
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	50
Bene N° 5 - Rudere ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	51
Provenienze Ventennali.....	51
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	51
Bene N° 5 - Rudere ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	52
Formalità pregiudizievoli.....	53
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	53
Bene N° 5 - Rudere ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	53
Normativa urbanistica.....	54
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	54
Bene N° 5 - Rudere ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	55
Regolarità edilizia.....	55
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	55
Bene N° 5 - Rudere ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	55
Vincoli od oneri condominiali	56
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	56
Bene N° 5 - Rudere ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli.....	56
Stima / Formazione lotti	56
Lotto 1	56
Lotto 2	58
Lotto 3	60
Lotto 4	61
Beni non lottizzati	63
Riserve e particolarità da segnalare.....	63

INCARICO

All'udienza del 16/11/2018, il sottoscritto Arch. Spinetti Filippo, con studio in Via Moccia, 84 - 03100 - Frosinone (FR), email filippo.spinetti@gmail.com, PEC filippo.spinetti@archiworldpec.it, Fax 0775 856 434, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Veroli (FR) - Via Stalloni, 223
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Scifelli, 56
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Scifelli, 56
- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli
- **Bene N° 5** - Rudere ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli
- **Bene N° 6** - Area Rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA STALLONI, 223

Trattasi di fabbricato a duplice elevazione, con circostante corte esclusiva, avente destinazione d'uso attuale ad ufficio. Detto immobile, dotato di accesso indipendente dall'antistante corte, risulta così sviluppato:

-PIANO TERRA, di sup. lorda pari a circa mq 68,18, composto da: n. 3 locali ufficio (di s.u. pari a circa mq 41.70 ed h= m 2.70), bagno (di s.u. pari a circa mq 2.07), locale tecnico dotato di ingresso indipendente (di s.u. pari a circa mq 3.00) ed antistante corte di superficie catastale pari a circa mq 158,68.

-PIANO PRIMO, di sup. lorda pari a circa mq 68.18, composto da: n. 3 locali ufficio (di s.u. pari a circa mq 41.70 ed h= m 2.89), bagno (di s.u. pari a circa mq 3.16), disimpegno (di s.u. pari a circa mq 1.67) e balcone di sup. pari a circa mq 13.12).

Detto primo piano è raggiungibile mediante una scala esterna insistente sull'antistante corte.

Note: dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie catastali (nonchè con le immagini satellitari) emerge che parte della corte della particella pignorata sembrerebbe inglobata nella confinante particella n.145. A tal proposito si precisa che nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto di eventuali costi per le operazioni di verifica del confine.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA SCIFELLI, 56

Trattasi di unità immobiliare al NCEU al Fg. 67 part. 252 sub 9, composta da un appartamento al piano secondo, da un garage ed un locale di sgombero al piano S1, facente parte di un fabbricato di civile

abitazione sviluppato su quattro piani (di cui uno sottostrada).

Detta unità immobiliare risulta così sviluppata:

-APPARTAMENTO al p.2 di superficie lorda pari a circa mq 141,34 (ed h= ml 2,76), avente accesso dal corpo scala condominiale (sub 4, BCNC) internamente composto da: soggiorno (di s.u. pari a circa 26,68), n.3 camere da letto (di s.u. complessiva pari a mq 39,89), cucina (di s.u. pari a circa 11,41), n. 2 bagni (di s.u. pari a circa 10,51), ingresso/disimpegno (di s.u. pari a circa 18,38) e balcone di sup. pari a circa mq 10,45.

-GARAGE al p. S1 (di sup. lorda pari a circa mq 28,14 ed h = ml 2.30), avente accesso diretto dall'antistante corte comune sub 4 (BCNC), composto esclusivamente da un'area parcheggio (di s.u. pari a circa mq 24,78).

-LOCALE DI SGOMBERO al p. S1, di sup. lorda pari a circa mq 10,22 ed h = ml 2.30, avente accesso diretto dall'antistante corte comune sub 4 (BCNC).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA SCIFELLI, 56

Trattasi di appartamento (al NCEU al Fg. 67 part. 252 sub 10) ubicato al piano terra e seminterrato di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su quattro piani (di cui uno sottostrada).

Detta unità immobiliare risulta così sviluppata:

-PIANO TERRA di superficie lorda pari a circa mq 81,65 (ed h= ml 2,80), avente accesso diretto dal corpo scala condominiale (sub 4, BCNC), internamente composto da: soggiorno (di s.u. pari a circa 22,57), camera da letto (di s.u. pari a mq 14,69), cucina (di s.u. pari a circa 6,69), bagno (di s.u. pari a circa 5,53), disimpegno (di s.u. pari a circa 4,92) e vano scala di sup. pari a circa mq 2,26.

-PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (di sup. lorda pari a circa mq 8,73 ed h = ml 2.30), avente accesso dall'antistante locale garage individuato al sub 9, composto ingresso di s.u. pari a circa mq 3,49 e scala interna (di s.u. pari a circa mq 1,97) di collegamento con il sovrastante piano terra.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Trattasi di porzione di Fabbricato Rurale al NCT Fg. 67 part. 66 sub 1, sviluppata su due livelli, piano terra e piano primo, che attualmente versa in condizioni di fatiscenza. Dalle ricerche svolte presso l'U.T.E. emerge l'impossibilità di individuare la consistenza dell'unità immobiliare pignorata (non indicata, infatti, neanche sulla visura catastale), tantomeno è possibile individuare la sua esatta ubicazione all'interno dell'intero fabbricato, poichè dall'unico elaborato planimetrico reperito l'unità immobiliare pignorata non ha una sua esatta delimitazione, ma risulta indistintamente individuata insieme agli ulteriori sub 2-4-5-6-7.

BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Trattasi di Fabbricato Rurale diruto distinto al NCT Fg. 67 part. 69, avente superficie catastale pari a mq 14. Dalle ricerche svolte presso l'U.T.E. emerge l'impossibilità di individuare la reale consistenza dell'unità immobiliare pignorata, tantomeno è possibile individuarne la sua esatta delimitazione, poichè attualmente, detta particelle, risulta inglobata ed indistintamente unita al fabbricato di cui al NCT Fg. 67 part. 66 (sub 1-2-4-5-6-7).

BENE N° 6 - AREA RURALE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Trattasi di "Area Rurale" come classificata e distinta al NCT Fg. 67 part. 67, avente superficie catastale pari a mq 5, presumibilmente area di sedime di un vecchio fabbricato rurale diruto. Detta particella è ubicata in posizione antistante un ingresso all'immobile Fg. 67 part. 66 sub 1-2-4-5-6-7.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Trattasi di terreno, di forma irregolare, distinto al NCT Fg. 67 part.70, classificato come seminativo arborato di superficie pari a mq 31,00. Attraverso detto terreno è possibile raggiungere l'accesso del fabbricato rurale diruto in catasto Fg. 67 n.69, costituendone, di fatto, una piccola area cortilizia.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Veroli (FR) - Via Stalloni, 223

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa.

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

La particella catastale pignorata, Fg. 85 n. 297, confina:
 - a nord con le particelle catastali Fg. 85 n.372 e n.288;
 - ad est con la particella catastale Fg. 85 n. 145;
 - a sud con le particelle catastali Fg. 85 n. 274, 467 e 468;
 - ad ovest con la strada comunale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio (piano terra)	43,77 mq	63,10 mq	1,00	63,10 mq	2,70 m	Terra
Locale Tecnico (piano terra)	3,00 mq	5,08 mq	0,15	0,76 mq	2,70 m	Terra
Ufficio (piano Primo)	50,34 mq	68,18 mq	1,00	68,18 mq	2,89 m	Primo
Balcone (piano primo)	13,12 mq	13,12 mq	0,25	3,28 mq	0,00 m	Primo
Corte (piano terra)	158,68 mq	158,68 mq	0,20	31,74 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				167,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				167,06 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1993 al 27/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 297, Zc. 2 Categoria A4 Cl.9, Cons. 5 vani Rendita € 232,41 Piano T-1
Dal 27/01/2005 al 10/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 297, Zc. 2 Categoria A4 Cl.9, Cons. 5 vani Rendita € 232,41 Piano T-1
Dal 10/06/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 297, Zc. 2 Categoria A4 Cl.9, Cons. 7,5 vani Superficie catastale Totale:150 mq. Totale escluse aree scoperte: 132 m mq Rendita € 348,61 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 03/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 297, Zc. 2 Categoria A4 Cl.9, Cons. 7,5 vani

		Superficie catastale Totale:150 mq. Totale escluse aree scoperte: 132 m mq Rendita € 348,61 Piano T-1
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	85	297		2	A4	9	7,5 vani	Totale: 150mq. Totale escluse aree scoperte:132mq. mq	348,61 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse alcune difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente, riguardanti:

- cambio della destinazione d'uso dell'immobile, da uso Residenziale (attualmente cat. A/4) ad uso Ufficio;
- presenza di un locale ripostiglio ricavato al di sotto della scala esterna che conduce al piano primo;
- spostamento di una finestra al piano terra;
- chiusura di una apertura prospiciente il balcone al piano primo.

Per quanto attiene la difformità di cui al punto b) si riferisce che la stessa non richiederebbe l'aggiornamento della planimetria catastale, poichè, essendo urbanisticamente non regolarizzabile, si dovrà necessariamente procedere al ripristino dello stato quo ante, in conformità a quanto attualmente riportato in catasto.

L'aggiornamento della planimetria catastale sarà, tuttavia, necessario, previa regolarizzazione urbanistica, per le difformità evidenziate ai punti a), c) e d), poichè le stesse non possono essere considerate di lieve entità.

Il costo da sostenere per l'aggiornamento delle planimetrie catastali è stimato in circa Euro 600,00, così ripartiti:

- Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 500,00;
- Diritti Erariali (procedura DOCFA) = € 100,00.

Note:

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie catastali (nonchè con le immagini satellitari) emerge che una porzione della corte, della particella pignorata, sembrerebbe inglobata nella confinante particella n.145. A tal proposito si precisa che nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto di eventuali costi per le operazioni di verifica del confine, stimati in via cautelativa in € 2.500.

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

A quanto riferito dal debitore, l'immobile pignorato risulta, ad oggi, occupato ed adibito ad uso Ufficio dalla **** Omissis ****, in forza di un contratto di comodato. Dalle prime verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate è stata riscontrata l'effettiva esistenza di un contratto di comodato stipulato in data 16/10/2014 e registrato a Frosinone in data 07/08/2015. Si riferisce, che ad oggi non è stato ancora possibile prendere visione di detto contratto al fine di poterne accertare l'effettiva corrispondenza al bene pignorato.

STATO CONSERVATIVO

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, l'immobile si presentava, internamente in discreto stato di conservazione. Si segnalano tuttavia tracce di umidità da infiltrazione (e/o condensa) nel locale bagno ubicato al piano terra. Al contrario, l'immobile si presenta, esternamente, in mediocre stato di conservazione, risultando privo di tinteggiatura e con intonaco a vista, di più recente rifacimento su soli due prospetti (fronte principale e fronte sud).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale e non presenta parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Al momento dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto in data 10/12/2018, l'immobile pignorato si presentava, internamente in discreto stato di conservazione, diversamente dall'esterno che si

riscontrava in mediocre stato di manutenzione.

Detto immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: Locali al piano terra h = ml 2.70; Locali al piano primo h = ml 2.89;
- STRUTTURA VERTICALE: il fabbricato pignorato è realizzato con struttura portante in muratura;
- SOLAI: dall'esame a vista non è possibile desumere la tipologia di solaio posta in opera. Tuttavia, trattandosi di fabbricato di vecchia realizzazione, è presumibile che il solaio interpiano sia realizzato con putrelle in ferro e tavelloni in laterizio;
- COPERTURA: il tetto del fabbricato pignorato è del tipo a padiglione, con manto di copertura a tegole di laterizio;
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura sono rifinite, esternamente, ad intonaco privo di tinteggiatura; sul fronte sud ed est del fabbricato, detto intonaco evidenzia segni di rifacimento in epoca recente. Internamente le murature si presentano in discreto stato di conservazione e rifinite ad intonaco e tinteggiatura. Nel bagno ubicato al piano terra si evidenziano segni di umidità, presumibilmente da condensa (angolo del fabbricato esposto a nord);
- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna risulta in laminato plastico con effetto parquet; diversamente, i locali bagno presentano una pavimentazione e rivestimento delle pareti (fino ad una quota di ml 1.80) in piastrelle di ceramica;
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: gli infissi interni sono del tipo in legno, con anta a battente; le finestre sono del tipo in alluminio preverniciato bianco, con persiane in alluminio preverniciato marrone;
- IMPIANTI TECNOLOGICI: l'immobile è dotata di impianto elettrico ed idrico sanitario. L'impianto termico risulta alimentato da una stufa a pellet, che alimenta sia radiatori in alluminio, sia elementi ventilconvettori (fan coil unit).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/08/2015

Stato della causa in corso per il rilascio

A quanto riferito dal debitore, l'immobile pignorato risulta, ad oggi, occupato ed adibito ad uso Ufficio dalla **** Omissis ****, in forza di un contratto di comodato. Dalle prime verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate è stata riscontrata l'effettiva esistenza di un contratto di comodato stipulato in data 16/10/2014 e registrato a Frosinone in data 07/08/2015. Si riferisce, che ad oggi non è stato ancora possibile prendere visione di detto contratto al fine di poterne accertare l'effettiva corrispondenza al bene pignorato.

Per completezza dell'elaborato peritale, si ritiene utile, ai fini del presente giudizio, fornire la stima del Canone di Locazione dell'immobile pignorato.

Per detta stima, il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti dalle pubblicità degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati pubblicati dal Borsino Immobiliare e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti a zone omogenee. Da tali indagini si è riscontrato un Valore dei Canoni di Locazione per immobili a destinazione d'uso Ufficio, confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: € mensili/mq 4,00. Di tal ch , considerando che l'immobile presenta una superficie pari a circa mq 136,36, si avr : CANONE MENSILE stimato= (€ mensili/mq) 4,00 X mq 136,36,16 = € mensili 545,44, arrotondati ad € mensili 550,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Propriet�	Atti			
Dal 29/07/1972 al 27/01/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N�	Raccolta N�
		Atto Notaio ##Vincenzo Martone in Veroli##.	29/07/1972	1565/1107	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	07/08/1972	7925	7089
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N�	Vol. N�
Dal 27/01/2005 al 22/02/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N�	Raccolta N�
		Atto Notaio ##Franco Rossi in Alatri##.	27/01/2005	45428/14574	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	28/01/2005	1820	1028
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 22/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Frosinone il 24/09/2010
Reg. gen. 19719 - Reg. part. 3487
Quota: 1/1 della Proprietà
Importo: € 530.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 265.000,00
Percentuale interessi: 6,50 %
Rogante: Notaio ##Franco Rossi## in Alatri
Data: 23/09/2010
N° repertorio: 56955/20828

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 12/04/2018
Reg. gen. 6114 - Reg. part. 4705
Quota: 1/1 della Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Modifica Patti**
Iscritto a Frosinone il 23/03/2017
Reg. gen. 4714 - Reg. part. 467
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "R.1"- Ambito di Riqualficazione Edilizia del vigente P.R.G. del Comune di Veroli (Fr), approvato con D.G.R. del Lazio n. 4274 del 04/02/1998. Inoltre, dall'esame della Tavola B del PTPR emerge che l'immobile ricade in un' area del PTPR soggetta a:

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04);
- Vincolo Ricognitivo di Legge "m058_001", Aree di interesse archeologico già individuate (art. 13 co. 3 lett. a L.R. 24/98).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'esito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veroli (Fr), non ha evidenziato la presenza di atti amministrativi riguardanti l'immobile in oggetto.

Tuttavia, anche attraverso l'esame dei titoli di provenienza dell'immobile, è stato possibile verificare che il fabbricato, di remota costruzione, è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967.

Dall'esame della Tavola B del PTPR emerge che l'immobile ricade in un' area del PTPR soggetta ai seguenti vincoli, ai sensi del D.lvo 42/2004:

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04);
- Vincolo Ricognitivo di Legge "m058_001", Aree di interesse archeologico già individuate (art. 13 co. 3 lett. a L.R. 24/98).

Come già riferito, l'esito delle indagini, svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veroli, non ha evidenziato la presenza di atti amministrativi (con relativi elaborati grafici allegati) inoltrati, e/o rilasciati, utili ad accertare la conformità urbanistica del bene allo stato attuale dei luoghi.

Di tal ché, l'unica planimetria dell'immobile, reperita nel corso delle ricerche, risulta essere quella catastale (depositata presso l'UTE, Prot. FR0170834 del 10/06/2010) che, pur non attestandone la regolarità urbanistica, fornisce indicazioni sulla consistenza e destinazione d'uso dell'immobile alla data del deposito in catasto.

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse alcune difformità, tra l'attuale stato dei luoghi e quanto riportato nella succitata planimetria (redatta in data 10/06/2010).

Dette difformità riguardano:

- a) cambio della destinazione d'uso dell'immobile, da uso Residenziale (attualmente, in catasto cat. A/4) ad uso Ufficio;
- b) presenza di un locale ripostiglio ricavato al di sotto della scala esterna che conduce al piano primo;
- c) spostamento di una finestra al piano terra;
- d) chiusura di una apertura prospiciente il balcone al piano primo.

L'esito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veroli non ha evidenziato la presenza di atti amministrativi, che giustificano la realizzazione delle suddette opere difformi; di tal ché, le stesse sono da considerarsi realizzate senza il necessario titolo abilitativo.

In merito alle opere difformi di cui al punto b), atteso che l'immobile ricade in zona vincolata ai sensi del D.lgs 42/2004, si riferisce che le stesse, comportando un aumento di superficie e volume, risultano, di fatto, non sanabili; la regolarizzazione urbanistica di dette difformità, dovrà avvenire, pertanto, mediante la rimozione del locale ripostiglio ed il ripristino dell'originario stato dei luoghi, con sanzione pecuniaria minima, ai sensi dell'art. 16 comma 4 della L.R. 15/2008, stabilita in € 2.500,00.

Diversamente, le difformità di cui ai punti a), c) e d) non comportano aumento di superficie e volume dell'esistente e pertanto (ai sensi dell'art. 167 comma 4 del D.lgs 42/2004, accertamento

compatibilità) potranno essere regolarizzate, come riferito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Veroli, mediante la presentazione di una "Permesso in Sanatoria" (o "SCIA in Sanatoria"), previo pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile, conseguente all'esecuzione delle opere difformi (ai sensi dell'art. 22 comma 2 punto b della L.R. 15/2008).

La stima di detta sanzione, a titolo di oblazione, viene così quantificata:

Sup. Immobile oggetto di cambio destinazione d'uso (Sim) = P.t. + P.1 = mq 136,36;

Differenza stimata tra il Valore di mercato unitario (Vmu) di un immobile Residenziale ed uno a destinazione d'uso Ufficio, nella zona di specie = pari a circa € 100,00/mq;

Valore di mercato della superficie difforme (VmSa) = € 100,00 x Sa = € 100,00 x mq 136,36 = € 13.636,00

SANZIONE = 2 x VmSa = 2 x 13.636,00 = € 27.272,00.

La stima della sanzione, determinata secondo i suddetti criteri, è valutata, in via cautelativa in Euro 27.272,00.

Il Costo Complessivo per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate ai punti a), b), c) e d) viene stimato, in via cautelativa, in circa € 34.000,00, così ripartito:

- Costo stimato per rimozione locale ripostiglio sottoscala (difformità b) = € 500,00;
- Costo stimato per Sanzione per difformità b) = € 2.500,00;
- Costo stimato per Permesso (o SCIA) in Sanatoria (compresi Diritti di Segreteria e sanzione) = € 27.500,00
- Costo stimato per Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 3.500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Scifelli, 56

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa.

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

La particella catastale Fg. 67 n. 252, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata (sub 9), confina:

- a nord con la particella catastale Fg. 67 n. 477;
- ad est con la particella catastale Fg. 67 n. 581;
- a sud con la particella catastale Fg. 67 n. 283;
- ad ovest con la strada comunale via Scifelli.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (p.2)	109,87 mq	141,34 mq	1,00	141,34 mq	2,76 m	Secondo
Balcone (p.2)	11,10 mq	11,10 mq	0,25	2,77 mq	0,00 m	Secondo
Garage (p.S1)	24,78 mq	28,14 mq	0,45	12,66 mq	2,30 m	Primo Sottostrada
Locale di sgombero (p.S1)	6,93 mq	10,22 mq	0,15	1,53 mq	2,30 m	Primo Sottostrada
Totale superficie convenzionale:				158,30 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	158,30 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 252, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 vani Rendita € 506,13 Piano S1-2
Dal 09/11/2015 al 29/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 252, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 vani Superficie catastale Totale:157 mq. Totale escluse aree scoperte: 152 m mq Rendita € 506,13 Piano S1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La particella catastale Fg. 67 n.252 SUB 9 deriva dalla soppressione e fusione (frazionamento e fusione del 02/05/2002, prot. 83151) delle u.i.u. Fg. 67 n.252 sub 6 (ex sub2) e sub 8 (ex sub 3).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	252	9	2	A2	6	7 vani	Totale: 157mq. Totale escluse aree scoperte:152mq. mq	506,13 €	S1-2	

Corrispondenza catastale

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

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse lievi difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente, riguardanti, in particolare la realizzazione di un tratto di tramezzatura interna nel vano ingresso/disimpegno. Tuttavia, occorre rilevare che detta difformità risulta di lieve

entità e non comporta variazione nè della distribuzione interna e destinazione degli ambienti, nè del numero dei vani e della rendita catastale dell'immobile. Di tal chè, ai sensi della Circolare n.2/20 dell'Agenzia delle Entrate, non si rende necessario l'aggiornamento della planimetria catastale.

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, l'immobile risultava abitato dai debitori eseguiti ed in discreto stato di manutenzione.

STATO CONSERVATIVO

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, l'immobile si presentava complessivamente in sufficiente stato di conservazione.

Tuttavia, occorre segnalare che il fabbricato, di cui è parte l'immobile pignorato, risulta esternamente rifinito a semplice intonaco e privo di tinteggiatura.

Internamente si segnala la presenza di macchie di umidità, prevalentemente per fenomeni di condensa, rilevata in particolare negli ambienti dell'appartamento esposti a nord/ovest (camere da letto e bagno).

PARTI COMUNI

L'abitazione, pur non essendo inserita in un contesto condominiale, presenta parti comuni, quali la corte ed il vano scala di collegamento ai vari piani (entrambe individuate al sub 4, B.C.N.C. - Cfr. allegato Elaborato planimetrico), con le altre unità immobiliari costituite nel fabbricato de quo (ossia le sub 5, sub 7 e sub 10),

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

Tuttavia si riferisce che all'interno del locale garage, posto al piano primo sottostrada, è ubicata una porta di accesso all'unità immobiliare sub 10 (abitazione al p.S1 e p.T). Precisando che detta unità immobiliare sub 10 è dotata di ulteriore accesso, indipendente, al piano terra, occorre segnalare che la suddetta circostanza costituisce, di fatto, una servitù gravante sul locale garage.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Al momento dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto in data 10/12/2018, l'immobile pignorato, adibito ad appartamento residenziale, si presentava in sufficiente stato di conservazione ed abitato dai debitori eseguiti, con la propria famiglia. Detto immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: Abitazione p.2 h= ml 2.76; Locale garage e locale di sgombero al p.S1 h= ml 2.30;
- STRUTTURA VERTICALE: il fabbricato che ospita l'immobile pignorato è realizzato in parte con struttura portante in muratura (porzione di vecchia edificazione, ante 01/09/1967), in parte con struttura portante intelaiata in c.a. (di cui alla Concessione in Sanatoria n.49 del 1992;
- SOLAI: i solai sono del tipo in latero cemento per la porzione di fabbricato in c.a. di più recente realizzazione; diversamente, dall'esame a vista dello stato dei luoghi e tenuto conto dell'epoca di costruzione, i solai della porzione di fabbricato di vecchia realizzazione sembrerebbero realizzati con putrelle di ferro e tavelloni in laterizio;
- COPERTURA: l'unità immobiliare in oggetto è posta al p.2 ed al piano S1; la copertura dell'intero fabbricato è del tipo a tetto a doppia falda inclinata, con manto di copertura in tegole di laterizio;
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura sono rifinite, esternamente, ad intonaco e risultano prive di tinteggiatura. Internamente le pareti divisorie degli ambienti adibiti ad abitazione sono rifinite, prevalentemente ad intonaco e tinteggiatura; i locali adibiti a bagni e cucina presentano, inoltre, un rivestimento in maiolica delle pareti, fino ad un'altezza rispettivamente di circa ml 2.00 e ml 1.60 (esclusivamente sulla parete posteriore al blocco cucina). Il locale garage risulta rifinito ad intonaco; il locale di sgombero non presenta finiture delle pareti e del soffitto (pareti in c.a. e solaio in latero cemento a vista).
- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna all'abitazione è realizzata con mattonelle in ceramica e monocotture. Il locale garage presenta una pavimentazione in monocottura grigia.
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: le finestre sono del tipo con ante a battente in alluminio preverniciato bianco (dotate di doppio vetro) e persiane esterne in alluminio preverniciato verde; le porte interne sono del tipo in legno massello ad anta unica battente. Il locale garage è dotato di serranda avvolgibile in acciaio zincato.
- IMPIANTI TECNOLOGICI: l'abitazione è dotata di impianto elettrico ed idrico sanitario. L'impianto di riscaldamento è alimentato da un termocamino con elementi radianti in alluminio. L'abitazione è dotata di impianto a gas Gpl, che alimenta anche l'abitazione posta al piano primo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, l'immobile pignorato risultava occupato dai debitori eseguiti **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/10/1972 al 27/11/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Atto Notaio ##Vincenzo Martone## in Veroli.	08/10/1972	1693/1196	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	26/10/1972	1106	9376
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/10/1972 al 27/11/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Atto Notaio ##Vincenzo Martone## in Veroli.	08/10/1972	1692/1195	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	26/10/1972	1106	9375
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/1978 al 27/11/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Atto Notaio ##Maurizio Tufani## in Frosinone.	24/11/1978	2696/1586	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	22/12/1978	15769	14283
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/11/2000 al 08/02/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Atto Notaio ##Roberto Labate## in Sora.	27/11/2000	212743	
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	28/11/2000	17559	13915
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Note:

Nella nota di Trascrizione dell'Atto di Compravendita, Notaio **** Omissis **** in Sora, del 27/11/2000, Reg.Part. 13915/2000, risulta che i Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** cedono i propri diritti (sui beni pignorati) per le rispettive quote pari ad 1/2.

Occorre segnalare, come si evince dai titoli di provenienza su indicati, che, invero, la sola particella Fg. 67 n. 476 era stata acquistata dai coniugi **** Omissis **** in regime di comunione legale, mentre il fabbricato di vecchia realizzazione Fg. 67 part. 252 e la particella n. 494 risultavano acquistate esclusivamente da **** Omissis ****, in data 08/10/1972 e dunque in regime di separazione dei beni (come peraltro correttamente indicato all'art. 4 dell'atto di compravendita Notaio **** Omissis **** del 27/11/2000.

Al fine di verificare l'effettivo stato patrimoniale dei coniugi **** Omissis ****, il sottoscritto ha provveduto ad estrarre, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Veroli, il relativo estratto di matrimonio, dal quale non risultano annotazioni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 22/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Frosinone il 28/11/2000
Reg. gen. 17560 - Reg. part. 2323
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
Importo: € 77.468,61
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 51.645,74

Percentuale interessi: 6,80 %
Rogante: Notaio ##Roberto Labate## in Sora
Data: 27/11/2000
N° repertorio: 212744

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Frosinone il 24/09/2010
Reg. gen. 19719 - Reg. part. 3487
Quota: 1/1 della Proprietà
Importo: € 530.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 265.000,00
Percentuale interessi: 6,50 %
Rogante: Notaio ##Franco Rossi## in Alatri
Data: 23/09/2010
N° repertorio: 56955/20828

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 12/04/2018
Reg. gen. 6114 - Reg. part. 4705
Quota: 1/1 della Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Modifica Patti**
Iscritto a Frosinone il 23/03/2017
Reg. gen. 4714 - Reg. part. 467
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "S"- Edificata di interesse Storico, del vigente P.R.G. del Comune di Veroli (Fr), approvato con D.G.R. del Lazio n. 4274 del 04/02/1998.

Inoltre, dall'esame della Tavola B del PTPR emerge che l'immobile ricade in un' area del PTPR soggetta a:

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04);
- Vincolo Dichiarativo "cd 058_001" lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04), così come tipizzato dal Piano Paesaggistico (L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art. 134 comma 1 lett a D.lvo 42/04 e art. 136 D.lvo 42/04).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

All'esito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veroli, con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è stato possibile accertare che detto immobile risulta realizzato in parte in data anteriore al 01/09/1967 ed in parte giusta Concessione Edilizia in Sanatoria n. 0049 del 05/08/1992, rilasciata al Sig. **** Omissis ****, relativa a "Fabbricato con due appartamenti in via Scifelli" al NCEU Fg. 67 part. 252.

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse alcune difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 0049 del 05/08/1992.

Dette difformità riguardano:

a) il cambio della destinazione d'uso, da cantina a garage, del locale posto al piano S1 dell'unità immobiliare.

b) la divisione interna, sempre al piano S1, tra l'ex locale cantina e l'attuale sub 5.

L'esito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veroli non ha evidenziato la presenza di atti amministrativi, che giustificano la realizzazione delle suddette opere difformi; di talché, le stesse sono da considerarsi realizzate senza il necessario titolo abilitativo.

Atteso che l'immobile ricade in zona vincolata ai sensi del D.lgs 42/2004 e che le suddette difformità non comportano aumento di superficie e volume dell'esistente, la regolarizzazione urbanistica delle stesse potrà avvenire (ai sensi dell'art. 167 comma 4 del D.lgs 42/2004, accertamento compatibilità) mediante la presentazione di una "Permesso in Sanatoria" (o "SCIA in Sanatoria"), previo pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile, conseguente all'esecuzione delle opere difformi (ai sensi dell'art. 22 comma 2 punto b della L.R. 15/2008).

La stima di detta sanzione, a titolo di oblazione, viene così quantificata:

Sup. Immobile oggetto di cambio destinazione d'uso (Sim) = garage p.S1 = mq 28,14;

Differenza stimata tra il Valore di mercato unitario (Vmu) di un locale ad uso cantina ed uno a destinazione d'uso garage, nella zona di specie = pari a circa € 200,00/mq;

Valore di mercato della superficie difforme (VmSa) = € 200,00 x Sa = € 200,00 x mq 28,14 = € 5.628,00

SANZIONE = 2 x VmSa = 2 x 5.628,00 = € 11.256,00.

La stima della sanzione, determinata secondo i suddetti criteri, è valutata, in via cautelativa in Euro 11.256,00, arrotondata ad euro 11.500,00.

Il Costo Complessivo per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate ai punti a) e b) viene stimato, in via cautelativa, in circa € 14.000,00, così ripartito:

- Costo stimato per Permesso (o SCIA) in Sanatoria (compresi Diritti di Segreteria e sanzione) = € 11.500,00

- Costo stimato per Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 2.500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Scifelli, 56

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa.

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

La particella catastale Fg. 67 n. 252, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata (sub 10), confina:
- a nord con la particella catastale Fg. 67 n. 477;

- ad est con la particella catastale Fg. 67 n. 581;
- a sud con la particella catastale Fg. 67 n. 283;
- ad ovest con la strada comunale via Scifelli.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (p. terra)	56,65 mq	81,65 mq	1,00	81,65 mq	2,80 m	Terra
Abitazione (p.S1)	5,46 mq	8,73 mq	0,60	5,24 mq	2,30 m	Primo Sottostrada
Totale superficie convenzionale:				86,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,89 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 252, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 3,5 vani Rendita € 253,06 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 03/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 252, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale:81 mq. Totale escluse aree scoperte: 81 mq. mq Rendita € 253,06 Piano S1-T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La particella catastale Fg. 67 n.252 SUB 10 deriva dalla soppressione e fusione (frazionamento e fusione del 02/05/2002, prot. 83151) delle u.i.u. Fg. 67 n.252 sub 6 (ex sub2).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	252	10	2	A2	6	3,5 vani	Totale: 81mq. Totale escluse aree scoperte: 81mq. mq	253,06 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

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

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse lievi difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente, riguardanti, in particolare lo spostamento della porta di accesso al locale bagno al p.terra. Tuttavia, occorre rilevare che detta difformità risulta di lieve entità e non comporta variazione né della distribuzione interna e destinazione degli ambienti, né del numero dei vani e della rendita catastale dell'immobile. Di tal ché, ai sensi della Circolare n.2/20 dell'Agenzia delle Entrate, non si rende necessario l'aggiornamento della planimetria catastale.

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, l'immobile pignorato risultava libero, nella disponibilità dei debitori eseguiti ed in mediocre stato di conservazione.

STATO CONSERVATIVO

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, l'immobile risultava non abitato e si presentava complessivamente in sufficiente stato di conservazione. Occorre tutrtavia evidenziare la presenza di fenomeni di umidità di risalita, riscontrati, in particolare, nella camera posta sull'angolo nord/ovest dell'appartamento.

Esternamente risulta rifinito ad intonaco e privo di tinteggiatura.

PARTI COMUNI

L'abitazione, pur non essendo inserita in un contesto condominiale, presenta parti comuni, quali la corte ed il vano scala di collegamento ai vari piani (entrambe individuate al sub 4, B.C.N.C. - Cfr.

allegato Elaborato planimetrico), con le altre unità immobiliari costituite nel fabbricato de quo (ossia le sub 5, sub 7 e sub 9).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Al momento dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto in data 10/12/2018, l'immobile pignorato, adibito ad appartamento residenziale, risultava non abitato ed in sufficiente stato di conservazione. Detto immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: Abitazione p.t. h= ml 2.80; Abitazione p.S1 h= ml 2.30;
- STRUTTURA VERTICALE: il fabbricato che ospita l'immobile pignorato è realizzato con struttura portante in muratura di vecchia edificazione (ante 01/09/1967). al contrario, le parti comuni, quali corte e vano scala sono parte di una porzione di fabbricato realizzato con struttura in c.a. (di cui alla Concessione in Sanatoria n.49 del 1992;
- SOLAI: dall'esame a vista dello stato dei luoghi e tenuto conto dell'epoca di costruzione, i solai dell'unità immobiliare pignorata sembrerebbero realizzati con putrelle di ferro e tavelloni in laterizio;
- COPERTURA: l'unità immobiliare in oggetto è posta al p.t ed al piano S1; la copertura dell'intero fabbricato è del tipo a tetto a doppia falda inclinata, con manto di copertuara in tegole di laterizio;
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura sono rifinite, esternamente, ad intonaco e risultano prive di tinteggiatura. Internamente le pareti divisorie degli ambienti adibiti ad abitazione sono rifinite, prevalentemente ad intonaco e tinteggiatura; i locali adibiti a bagni e cucina presentano, inoltre, un rivestimento in maiolica delle pareti, fino ad un'altezza rispettivamente di circa ml 2.10 e ml 2.00;
- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna all'abitazione è realizzata prevalentemente con mattonelle in gres porcellanato e ceramica scura.
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: le finestre sono del tipo con ante a battente in alluminio preverniciato bianco (dotate di doppio vetro) e persiane esterne in alluminio preverniciato verde; le porte interne sono del tipo in legno ad anta unica battente.
- IMPIANTI TECNOLOGICI: l'abitazione è dotato di impianto elettrico ed idrico sanitario. Alla data del sopralluogo l'immobile non risultava riscaldato. Tuttavia l'impianto di riscaldamento risultava esistente e dotato di elementi radianti in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso all'immobile pignorato, lo stesso risultava libero e nella disponibilità dei debitori eseguiti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/10/1972 al 27/11/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Atto Notaio ##Vincenzo Martone## in Veroli.	08/10/1972	1693/1196	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	26/10/1972	1106	9376
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/10/1972 al 27/11/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Atto Notaio ##Vincenzo Martone## in Veroli.	08/10/1972	1692/1195	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	26/10/1972	1106	9375
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/1978 al 27/11/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Atto Notaio ##Maurizio Tufani## in Frosinone.	24/11/1978	2696/1586	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	22/12/1978	15769	14283
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/11/2000 al 08/02/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Atto Notaio ##Roberto Labate## in Sora.	27/11/2000	212743	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	28/11/2000	17559	13915
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Note:

Nella nota di Trascrizione dell'Atto di Compravendita, Notaio **** Omissis **** in Sora, del 27/11/2000, Reg.Part. 13915/2000, risulta che i Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** cedono i propri diritti (sui beni pignorati) per le rispettive quote pari ad 1/2.

Occorre segnalare, come si evince dai titoli di provenienza su indicati, che, invero, la sola particella Fg. 67 n. 476 era stata acquistata dai coniugi **** Omissis **** in regime di comunione legale, mentre il fabbricato di vecchia realizzazione Fg. 67 part. 252 e la particella n. 494 risultavano acquistate esclusivamente da **** Omissis ****, in data 08/10/1972 e dunque in regime di separazione dei beni (come peraltro correttamente indicato all'art. 4 dell'atto di compravendita Notaio **** Omissis **** del 27/11/2000.

Al fine di verificare l'effettivo stato patrimoniale dei coniugi **** Omissis ****, il sottoscritto ha provveduto ad estrarre, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Veroli, il relativo estratto di matrimonio, dal quale non risultano annotazioni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 22/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Frosinone il 28/11/2000
Reg. gen. 17560 - Reg. part. 2323
Quota: 1/1 del diritto di proprietà

Importo: € 77.468,61
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 51.645,74
Percentuale interessi: 6,80 %
Rogante: Notaio ##Roberto Labate## in Sora
Data: 27/11/2000
N° repertorio: 212744

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Frosinone il 24/09/2010
Reg. gen. 19719 - Reg. part. 3487
Quota: 1/1 della Proprietà
Importo: € 530.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 265.000,00
Percentuale interessi: 6,50 %
Rogante: Notaio ##Franco Rossi## in Alatri
Data: 23/09/2010
N° repertorio: 56955/20828

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 12/04/2018
Reg. gen. 6114 - Reg. part. 4705
Quota: 1/1 della Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Modifica Patti**
Iscritto a Frosinone il 23/03/2017
Reg. gen. 4714 - Reg. part. 467
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "S"- Edificata di interesse Storico, del vigente P.R.G. del Comune di Veroli (Fr), approvato con D.G.R. del Lazio n. 4274 del 04/02/1998. Inoltre, dall'esame della Tavola B del PTPR emerge che l'immobile ricade in un' area del PTPR soggetta a:

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04);
- Vincolo Dichiarativo "cd 058_001" lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04), così come tipizzato dal Piano Paesaggistico (L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art. 134 comma 1 lett a D.lvo 42/04 e art. 136 D.lvo 42/04).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

All'esito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veroli, con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è stato possibile accertare che detto immobile risulta realizzato in parte in data anteriore al 01/09/1967 ed in parte giusta Concessione Edilizia in Sanatoria n. 0049 del 05/08/1992, rilasciata al Sig. **** Omissis ****, relativa a "Fabbricato con due appartamenti in via Scifelli" al NCEU Fg. 67 part. 252.

All'esito delle operazioni di rilievo è emersa una sostanziale conformità, tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Veroli, ossia Concessione Edilizia in Sanatoria n. 0049 del 05/08/1992.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Area Rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - AREA RURALE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - AREA RURALE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 6 - AREA RURALE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

La particella catastale Fg. 67 n. 67 pignorata confina:
 - a nord con la particella fg. 67 n. 66 sub 1-2-4-5-6-7;
 - ad est con la particella fg. 67 n. 351;
 - a sud con la particella catastale Fg. 67 n. 70;
 - ad ovest con la particella fg. 67 n. 66 sub 1-2-4-5-6-7.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

La particella catastale pignorata Fg. 67 n. 70 confina:
 - a nord con la particella fg. 67 n. 67, 69 e 66 sub 1-2-4-5-6-7;
 - ad est con la particella fg. 67 n. 352;
 - a sud con le particelle catastali Fg. 67 n. 72-784;
 - ad ovest con la strada.

CONSISTENZA

BENE N° 6 - AREA RURALE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Rurale	5,00 mq	5,00 mq	1,00	5,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				5,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,00 mq		

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	31,00 mq	31,00 mq	1,00	31,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				31,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 6 - AREA RURALE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1977 al 09/10/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 67 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 00 00 05
Dal 09/10/1993 al 19/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 67 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 00 00 05
Dal 09/10/1993 al 25/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 67 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 00 00 05
Dal 25/01/2017 al 03/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 67 Qualità Area Rurale Superficie (ha are ca) 00 00 05

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1977 al 09/10/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 70 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 00 31 Reddito dominicale € 0,03 Reddito agrario € 0,03
Dal 09/10/1993 al 19/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 70 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 00 31 Reddito dominicale € 0,03 Reddito agrario € 0,03
Dal 19/05/2004 al 03/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 70 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 00 31

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - AREA RURALE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

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
67	67				Area Rurale		00 00 05 mq			

Corrispondenza catastale

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

All'esito delle operazioni di rilievo è emersa una conformità tra lo stato attuale dei luoghi e la mappa catastale (vegis) esistente.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

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
67	70				Seminativo arborato	5	00 00 31 mq	0,03 €	0,03 €	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza in mappa tra lo stato attuale dei luoghi e quanto indicato nella visura e mappa catastale esistente.

Non vi è corrispondenza circa la destinazione del terreno, poichè, allo stato attuale, lo stesso costituisce di fatto una piccola corte che circostante i fabbricati rurali Fg. 67 n. 66 e n.69.

PRECISAZIONI

BENE N° 6 - AREA RURALE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 6 - AREA RURALE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, l'immobile pignorato risultava libero. Detto immobile risulta, dunque, nella disponibilità dei debitori eseguiti e non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, l'immobile pignorato risultava libero ed in condizioni di abbandono. Detto immobile risulta, dunque, nella disponibilità dei debitori eseguiti e non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - AREA RURALE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

L'immobile pignorato si presenta attualmente in stato di avanzato degrado.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava incolto ed in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

BENE N° 6 - AREA RURALE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

L'unità immobiliare pignorata non risulta inserita in un contesto condominiale avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

L'unità immobiliare pignorata non risulta inserita in un contesto condominiale avente parti comuni con altri beni immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 6 - AREA RURALE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Si segnala che la particella catastale in oggetto non risulta dotata di accesso diretto dalla strada e pertanto risulta interclusa o raggiungibile attraverso la confinante particella Fg. 67 n. 70.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Tuttavia occorre riferire che attraverso la particella pignorata in oggetto si raggiungono sia un accesso al fabbricato rurale Fg. 67 part. 66 sub 1-2-4-5-6-7, sia un ingresso al fabbricato rurale diruto Fg. 67 part. 69. Pertanto deve ritenersi che detta circostanza costituisce, di fatto, una servitù di passaggio sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - AREA RURALE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, l'immobile pignorato si presentava come una piccola area, in stato di abbandono e fatiscenza, antistante un accesso al fabbricato rurale Fg. 67 part 66 sub 1-2-4-5-6-7.

Detto immobile risulta essere, di fatto, un'area di sedime di un fabbricato rurale (o porzione di esso).

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, l'immobile pignorato (terreno agricolo con destinazione catastale seminativo arborato) presentava le seguenti caratteristiche:

Coltura: incolto ed in stato di abbandono;

Caratteristiche del terreno: situato in posizione di collina, con accesso diretto dalla strada. Lo stesso risulta inserito in un contesto di edificazioni rurali.

Forma di allevamento: nessuna.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - AREA RURALE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso all'immobile pignorato, lo stesso risultava libero.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso all'immobile pignorato, lo stesso risultava libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - AREA RURALE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/10/1993 al 19/05/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Atto Notaio ##Carlo Fragomeni## in Frosinone.	09/10/1993	18816	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	04/11/1993	14884	11757
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/05/2004 al 22/02/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Atto Notaio ##Carlo Fragomeni## in Frosinone.	19/05/2004	30542/14060	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	11/06/2004	15250	9610
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/10/1993 al 19/05/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Atto Notaio ##Carlo Fragomeni## in	09/10/1993	18816	

		Frosinone.			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	04/11/1993	14884	11757
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/05/2004 al 22/02/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Atto Notaio ##Carlo Fragomeni## in Frosinone.	19/05/2004	30542/14060	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	11/06/2004	15250	9610
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - AREA RURALE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 22/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Frosinone il 24/09/2010
Reg. gen. 19719 - Reg. part. 3487

Quota: 1/1 della Proprietà
Importo: € 530.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 265.000,00
Percentuale interessi: 6,50 %
Rogante: Notaio ##Franco Rossi## in Alatri
Data: 23/09/2010
N° repertorio: 56955/20828

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 12/04/2018
Reg. gen. 6114 - Reg. part. 4705
Quota: 1/1 della Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Modifica Patti**
Iscritto a Frosinone il 23/03/2017
Reg. gen. 4714 - Reg. part. 467
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 22/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Frosinone il 24/09/2010
Reg. gen. 19719 - Reg. part. 3487
Quota: 1/1 della Proprietà
Importo: € 530.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 265.000,00
Percentuale interessi: 6,50 %
Rogante: Notaio ##Franco Rossi## in Alatri
Data: 23/09/2010
N° repertorio: 56955/20828

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 12/04/2018
Reg. gen. 6114 - Reg. part. 4705
Quota: 1/1 della Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Modifica Patti**
Iscritto a Frosinone il 23/03/2017
Reg. gen. 4714 - Reg. part. 467
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - AREA RURALE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "S"- Edificata di interesse Storico, del vigente P.R.G. del Comune di Veroli (Fr), approvato con D.G.R. del Lazio n. 4274 del 04/02/1998.

Inoltre, dall'esame della Tavola B del PTPR emerge che l'immobile ricade in un' area del PTPR soggetta a:

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04).
- Vincolo Dichiarativo "cd 058_001" lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04), così come tipizzato dal Piano Paesaggistico (L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art. 134 comma 1 lett a D.lvo 42/04 e art. 136 D.lvo 42/04).

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "S"- Edificata di interesse Storico, del vigente P.R.G. del Comune di Veroli (Fr), approvato con D.G.R. del Lazio n. 4274 del 04/02/1998.

Inoltre, dall'esame della Tavola B del PTPR emerge che l'immobile ricade in un' area del PTPR soggetta a:

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04).
- Vincolo Dichiarativo "cd 058_001" lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04), così come tipizzato dal Piano Paesaggistico (L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art. 134 comma 1 lett a D.lvo 42/04 e art. 136 D.lvo 42/04).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - AREA RURALE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'esito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veroli (Fr), non ha evidenziato la presenza di atti amministrativi riguardanti l'immobile in oggetto.

Tuttavia, anche attraverso l'esame dei titoli di provenienza dell'immobile, è stato possibile verificare che il fabbricato, di remota costruzione, è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Inoltre, dall'esame della Tavola B del PTPR emerge che l'immobile ricade in un' area del PTPR soggetta a:

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04).

- Vincolo Dichiarativo "cd 058_001" lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04), così come tipizzato dal Piano Paesaggistico (L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art. 134 comma 1 lett a D.lvo 42/04 e art. 136 D.lvo 42/04).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 6 - AREA RURALE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato, che alla data del sopralluogo versava in condizioni di fatiscenza, non è inserito in un contesto di natura condominiale. Ad oggi non sono noti vincoli od oneri di natura condominiale su detto bene.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Ad oggi non sono noti vincoli od oneri di natura condominiale su detto bene.

BENI NON LOTTIZZATI

- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli
- **Bene N° 5** - Rudere ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

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

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa.

BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

La particella catastale Fg. 67 n. 66 sub 1-2-4-5-6-7, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, confina:

- a nord con la particella fg. 67 n. 66 sub 3;
- ad est con la particella fg. 67 n. 350-351-67-70;
- a sud con la particella catastale Fg. 67 n. 69-70 e la strada;
- ad ovest con la strada.

BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

La particella catastale Fg. 67 n. 69 confina:

- a nord/est e a nord/ovest con la particella fg. 67 n. 66 sub 1-2-4-5-6-7;
- a sud/est e sud/ovest con la particella catastale Fg. 67 n. 70;

CONSISTENZA

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Come riferito nel capitolo relativo alla descrizione dell'immobile, dalle ricerche svolte presso l'UTE è emersa l'impossibilità di individuare la consistenza dell'unità immobiliare pignorata (non indicata, infatti, neanche sulla visura catastale), poichè risulta indistintamente individuata insieme agli ulteriori sub 2-4-5-6-7.

Pertanto non potendo determinarne nè la consistenza, nè l'esatta individuazione sui luoghi di causa,

non sarà possibile procedere alla relativa stima del suo valore di mercato.

BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Come riferito nel capitolo relativo alla descrizione dell'immobile, dalle ricerche svolte presso l'UTE è emersa l'impossibilità di individuare la consistenza dell'unità immobiliare pignorata, poichè attualmente, detta particelle, risulta inglobata ed indistintamente unita al fabbricato di cui al NCT Fg. 67 part. 66 (sub 1-2-4-5-6-7).

Pertanto non potendo determinarne nè la consistenza, nè l'esatta individuazione sui luoghi di causa, non sarà possibile procedere alla relativa stima del suo valore di mercato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1977 al 09/10/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 66, Sub. 1 Qualità Porzione di Fabbricato RURale Superficie (ha are ca) 00 00 00
Dal 09/10/1993 al 19/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 66, Sub. 1 Qualità Porzione di Fabbricato RURale
Dal 19/05/2004 al 03/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 66, Sub. 1 Qualità Porzione di Fabbricato RURale

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1977 al 09/10/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 69 Qualità Fabbricato RURale Superficie (ha are ca) 00 00 14
Dal 09/10/1993 al 19/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 69 Qualità Fabbricato RURale Superficie (ha are ca) 00 00 14
Dal 19/05/2004 al 02/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 69 Qualità Fabbricato RURale Superficie (ha are ca) 00 00 14

Dal 02/12/2016 al 03/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 69 Qualità Fabbricato Diruto Superficie (ha are ca) 00 00 14
------------------------------	-------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

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	
67	66	1			Porzione di Fabbricato Rurale						

Corrispondenza catastale

Come già riferito nei precedenti capitoli, dalle ricerche svolte presso l'UTE è emersa l'impossibilità di individuare la consistenza dell'unità immobiliare pignorata (non indicata, infatti, neanche sulla visura catastale), poichè risulta indistintamente individuata insieme agli ulteriori sub 2-4-5-6-7. Pertanto il sottoscritto non potrà procedere con la verifica della conformità catastale dell'immobile pignorato.

BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

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	
67	69				Fabbricato Diruto		00 00 14 mq				

Corrispondenza catastale

Come già riferito nei precedenti capitoli, dalle ricerche svolte presso l'UTE è emersa l'impossibilità di individuare la consistenza dell'unità immobiliare pignorata), tantomeno è possibile individuarne la sua esatta delimitazione, poichè attualmente, detta particelle, risulta inglobata ed indistintamente unita al fabbricato di cui al NCT Fg. 67 part. 66 (sub 1-2-4-5-6-7).

Pertanto il sottoscritto non potrà procedere con la verifica della conformità catastale dell'immobile pignorato.

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, l'immobile pignorato risultava libero ed in condizioni di fatiscenza. Detto immobile risulta, dunque, nella disponibilità dei debitori eseguiti e non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, l'immobile pignorato risultava libero ed allo stato di rudere. Detto immobile risulta, dunque, nella disponibilità dei debitori eseguiti e non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava disabitato e fatiscente, pressochè allo stato di rudere.

BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava disabitato ed allo stato di rudere.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

L'unità immobiliare pignorata, pur non essendo inserita in un contesto condominiale, presenta una corte comune con le altre unità immobiliari (sub 2-4-5-6-7) costituite nel fabbricato de quo (Cfr. allegato Elaborato planimetrico).

BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

L'unità immobiliare pignorata non risulta inserita in un contesto condominiale avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, l'immobile pignorato si presentava disabitato ed in condizioni di avanzata fatiscenza.

Detto immobile realizzato in epoca remota, certamente anteriore al 01/09/1967, presenta una struttura portante in muratura di blocchi di pietra irregolari, con copertura del tipo a doppia falda inclinata con sovrastante manto di tegole in laterizio, ormai crollata in diversi punti.

BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, l'immobile pignorato si presentava disabitato ed allo stato di rudere.

Detto immobile realizzato in epoca remota, certamente anteriore al 01/09/1967, presenta una struttura portante in muratura di blocchi di pietra irregolari, con copertura del tipo a doppia falda inclinata ormai completamente crollata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso all'immobile pignorato, lo stesso risultava libero.

BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso all'immobile pignorato, lo stesso risultava libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/10/1993 al 19/05/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Atto Notaio ##Carlo Fragomeni## in Frosinone.	09/10/1993	18816	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	04/11/1993	14884	11757
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/05/2004 al 22/02/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Atto Notaio ##Carlo Fragomeni## in Frosinone.	19/05/2004	30542/14060	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	11/06/2004	15250	9610
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/10/1993 al 19/05/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Atto Notaio ##Carlo Fragomeni## in Frosinone.	09/10/1993	18816	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	04/11/1993	14884	11757
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/05/2004 al 22/02/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Atto Notaio ##Carlo Fragomeni## in Frosinone.	19/05/2004	30542/14060	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	11/06/2004	15250	9610
		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 invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 22/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Frosinone il 24/09/2010
Reg. gen. 19719 - Reg. part. 3487
Quota: 1/1 della Proprietà
Importo: € 530.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 265.000,00
Percentuale interessi: 6,50 %
Rogante: Notaio ##Franco Rossi## in Alatri
Data: 23/09/2010
N° repertorio: 56955/20828

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 12/04/2018
Reg. gen. 6114 - Reg. part. 4705
Quota: 1/1 della Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Modifica Patti**
Iscritto a Frosinone il 23/03/2017
Reg. gen. 4714 - Reg. part. 467
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 22/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Frosinone il 24/09/2010
Reg. gen. 19719 - Reg. part. 3487
Quota: 1/1 della Proprietà
Importo: € 530.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Capitale: € 265.000,00
Percentuale interessi: 6,50 %
Rogante: Notaio ##Franco Rossi## in Alatri
Data: 23/09/2010
N° repertorio: 56955/20828

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 12/04/2018
Reg. gen. 6114 - Reg. part. 4705
Quota: 1/1 della Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Modifica Patti**
Iscritto a Frosinone il 23/03/2017
Reg. gen. 4714 - Reg. part. 467
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "S"- Edificata di interesse Storico, del vigente P.R.G. del Comune di Veroli (Fr), approvato con D.G.R. del Lazio n. 4274 del 04/02/1998.

Inoltre, dall'esame della Tavola B del PTPR emerge che l'immobile ricade in un' area del PTPR soggetta a:

-zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04).

-Vincolo Dichiarativo "cd 058_001" lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04), così come tipizzato dal Piano Paesaggistico (L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art. 134 comma 1 lett a D.lvo 42/04 e art. 136 D.lvo 42/04).

BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "S"- Edificata di interesse Storico, del vigente P.R.G. del Comune di Veroli (Fr), approvato con D.G.R. del Lazio n. 4274 del 04/02/1998.

Inoltre, dall'esame della Tavola B del PTPR emerge che l'immobile ricade in un' area del PTPR soggetta a:

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04).

- Vincolo Dichiarativo "cd 058_001" lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04), così come tipizzato dal Piano Paesaggistico (L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art. 134 comma 1 lett a D.lvo 42/04 e art. 136 D.lvo 42/04).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'esito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veroli (Fr), non ha evidenziato la presenza di atti amministrativi riguardanti l'immobile in oggetto.

Tuttavia, anche attraverso l'esame dei titoli di provenienza dell'immobile, è stato possibile verificare che il fabbricato, di remota costruzione, è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967.

Poichè dalle ricerche svolte presso l'UTE e l'Ufficio Tecnico del Comune di Veroli, stante l'irreperibilità di planimetrie relative al bene de quo, è emersa l'impossibilità di determinare l'esatta individuazione e consistenza dell'unità immobiliare pignorata, in quanto risulta indistintamente indicata insieme agli ulteriori sub 2-4-5-6-7, il sottoscritto non potrà procedere con la verifica della conformità urbanistica dell'immobile pignorato.

BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'esito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veroli (Fr), non ha evidenziato la presenza di atti amministrativi riguardanti l'immobile in oggetto.

Tuttavia, anche attraverso l'esame dei titoli di provenienza dell'immobile, è stato possibile verificare che il fabbricato, di remota costruzione, è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967.

All'esito delle ricerche svolte presso l'UTE e l'Ufficio Tecnico del Comune di Veroli, stante l'irreperibilità di planimetrie relative al bene de quo, è emersa l'impossibilità di determinare l'esatta individuazione e consistenza dell'unità immobiliare pignorata, in quanto detta particelle, risulta inglobata ed indistintamente unita al fabbricato di cui al NCT Fg. 67 part. 66 (sub 1-2-4-5-6-7). Pertanto, il sottoscritto non potrà procedere con la verifica della conformità urbanistica dell'immobile

pignorato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato, che alla data del sopralluogo versava in condizioni di fatiscenza, non è inserito in un contesto di natura condominiale. Ad oggi non sono noti vincoli od oneri di natura condominiale su detto bene.

BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A VEROLI (FR) - LOCALITÀ SCIFELLI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato, che alla data del sopralluogo versava in condizioni di fatiscenza, non è inserito in un contesto di natura condominiale. Ad oggi non sono noti vincoli od oneri di natura condominiale su detto bene.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Vista la natura, consistenza ed ubicazione dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, il sottoscritto CTU ritiene necessario procedere alla formazione di n. 4 Lotti di vendita.

Per i beni immobili indicati come BENE n.4 e BENE n.5 non è stato possibile procedere alla stima del valore di mercato poichè all'esito dalle ricerche svolte presso i vari enti non è stato possibile procedere alla esatta individuazione degli stessi (consistenza, posizione, delimitazione etc.), come meglio indicato nell'elaborato peritale.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Veroli (FR) - Via Stalloni, 223
Trattasi di fabbricato a duplice elevazione, con circostante corte esclusiva, avente destinazione d'uso attuale ad ufficio. Detto immobile, dotato di accesso indipendente dall'antistante corte, risulta così sviluppato: -PIANO TERRA, di sup. lorda pari a circa mq 68,18, composto da: n. 3 locali ufficio (di s.u. pari a circa mq 41.70 ed h= m 2.70), bagno (di s.u. pari a circa mq 2.07), locale tecnico dotato di ingresso indipendente (di s.u. pari a circa mq 3.00) ed antistante corte di superficie catastale pari a circa mq 158,68. -PIANO PRIMO, di sup. lorda pari a circa mq

68.18, composto da: n. 3 locali ufficio (di s.u. pari a circa mq 41.70 ed h= m 2.89), bagno (di s.u. pari a circa mq 3.16), disimpegno (di s.u. pari a circa mq 1.67) e balcone di sup. pari a circa mq 13.12). Detto primo piano è raggiungibile mediante una scala esterna insistente sull'antistante corte. Note: dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie catastali (nonchè con le immagini satellitari) emerge che parte della corte della particella pignorata sembrerebbe inglobata nella confinante particella n.145. A tal proposito si precisa che nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto di eventuali costi per le operazioni di verifica del confine.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 297, Zc. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 150.354,00

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei fabbricati (VmF), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare e dei dati pubblicati dal Borsino Immobiliare e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti a zone omogenee.

Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF) con tipologia di Ufficio, confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 900,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 900,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:

- l'ubicazione periferica dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Veroli e la distanza dalle principali vie di comunicazione;
- le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere residenziale;
- l'età dell'immobile, realizzato in data antecedente al 01/09/1967;
- l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, riscontrato come discreto internamente e mediocre all'esterno;
- il livello qualitativo medio/basso delle finiture e dei materiali utilizzati;
- l'attuale stato di occupazione del bene;
- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio;
- l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Veroli (FR) - Via Stalloni, 223	167,06 mq	900,00 €/mq	€ 150.354,00	100,00%	€ 150.354,00
Valore di stima:					€ 150.354,00

Valore di stima: € 150.354,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Aggiornamento Planimetrie Catastali	600,00	€
Verifica confine Catastale con la particella Fg. 85 n. 145	2500,00	€
Regolarizzazione Urbanistica opere difformi sanabili (Sanzione + Spese Tecniche)	31000,00	€
Spese per rimozione opere difforme non sanabili (Costo lavori + Sanzione)	3000,00	€

Valore finale di stima: € 113.254,00

Il suddetto DEPREZZAMENTO è stato effettuato sulla scorta di quanto riferito in risposta ai precedenti quesiti e riguarda le spese che sarà necessario sostenere per:

- l'AGGIORNAMENTO delle planimetrie catastali;
- la VERIFICA DEL CONFINE con la particella Fg. 85 n.145;
- la REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA delle opere difformi risultate sanabili (cambio d'uso, spostamento aperture);
- la RIMOZIONE del ripostiglio posto al di sotto della scal esterna;

Detto DEPREZZAMENTO del Valore di mercato del Lotto n.1 è stato stimato, dal sottoscritto CTU, in complessivi, Euro 37.100,00, così ripartiti:

- Deprezamento per aggiornamento planimetrie catastali = Euro 600,00;
- Deprezamento per verifica confine catastale = Euro 2.500,00;
- Deprezamento per PERMESSO/SCIA IN SANATORIA, comprensivo di SANZIONE e Spese Tecniche = Euro 31.000,00;
- Deprezamento per opere di rimozione RIPOSTIGLIO esterno, comprensivo di Sanzione = Euro 3.000,00.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Scifelli, 56
Trattasi di unità immobiliare al NCEU al Fg. 67 part. 252 sub 9, composta da un appartamento al piano secondo, da un garage ed un locale di sgombero al piano S1, facente parte di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su quattro piani (di cui uno sottostrada). Detta unità immobiliare risulta così sviluppata: -APPARTAMENTO al p.2 di superficie lorda pari a circa mq 141,34 (ed h= ml 2,76), avente accesso dal corpo scala condominiale (sub 4, BCNC) internamente composto da: soggiorno (di s.u. pari a circa 26.68), n.3 camere da letto (di s.u. complessiva pari a mq 39,89), cucina (di s.u. pari a circa 11,41), n. 2 bagni (di s.u. pari a circa 10,51), ingresso/disimpegno (di s.u. pari a circa 18,38) e balcone di sup. pari a circa mq 10,45. -GARAGE al p. S1 (di sup. lorda pari a circa mq 28,14 ed h = ml 2.30), avente accesso diretto dall'antistante corte comune sub 4 (BCNC), composto esclusivamente da un'area parcheggio (di s.u. pari a circa mq 24,78). -LOCALE DI SGOMBERO al p. S1, di sup. lorda pari a circa mq 10,22 ed h = ml 2.30, avente accesso diretto dall'antistante corte comune sub 4 (BCNC).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 252, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 126.640,00
La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di

cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei fabbricati (VmF), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare e dei dati pubblicati dal Borsino Immobiliare e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti a zone omogenee.

Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF) con tipologia Residenziale, confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 800,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 800,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:

- l'ubicazione periferica dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Veroli e la distanza dalle principali vie di comunicazione;
- le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere residenziale;
- l'età dell'immobile, realizzato in parte in data antecedente al 01/09/1967; in parte con Concessione edilizia in Sanatoria rilasciata in data 05/08/1992;
- l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, riscontrato come sufficiente;
- il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati;
- l'attuale stato di occupazione del bene;
- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio;
- l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Veroli (FR) - Via Scifelli, 56	158,30 mq	800,00 €/mq	€ 126.640,00	100,00%	€ 126.640,00
				Valore di stima:	€ 126.640,00

Valore di stima: € 126.640,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione Urbanistica delle difformità Sanabili (Sanzione + Spese Tecniche)	14000,00	€

Valore finale di stima: € 112.640,00

Il suddetto DEPREZZAMENTO è stato effettuato sulla scorta di quanto riferito in risposta ai precedenti quesiti e riguarda le spese che sarà necessario sostenere per:

- la REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA delle opere difformi risultate sanabili (cambio d'uso ed opere interna al piano S1);

Detto DEPREZZAMENTO del Valore di mercato del Lotto n.2 è stato stimato, dal sottoscritto CTU, in complessivi, Euro 14.000,00, così ripartiti:

- Deprezzamento per PERMESSO/SCIA IN SANATORIA, comprensivo di SANZIONE e Spese Tecniche = Euro 14.000,00;

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Scifelli, 56

Trattasi di appartamento (al NCEU al Fg. 67 part. 252 sub 10) ubicato al piano terra e seminterrato di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su quattro piani (di cui uno sottostrada). Detta unità immobiliare risulta così sviluppata: -PIANO TERRA di superficie lorda pari a circa mq 81,65 (ed h= ml 2,80), avente accesso diretto dal corpo scala condominiale (sub 4, BCNC), internamente composto da: soggiorno (di s.u. pari a circa 22,57), camera da letto (di s.u. pari a mq 14,69), cucina (di s.u. pari a circa 6,69), bagno (di s.u. pari a circa 5,53), disimpegno (di s.u. pari a circa 4,92) e vano scala di sup. pari a circa mq 2,26. - PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (di sup. lorda pari a circa mq 8,73 ed h = ml 2.30), avente accesso dall'antistante locale garage individuato al sub 9, composto ingresso di s.u. pari a circa mq 3,49 e scala interna (di s.u. pari a circa mq 1,97) di collegamento con il sovrastante piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 252, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 56.478,50

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei fabbricati (VmF), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare e dei dati pubblicati dal Borsino Immobiliare e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti a zone omogenee.

Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF) con tipologia Residenziale, confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 650,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 650,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:

- l'ubicazione periferica dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Veroli e la distanza dalle principali vie di comunicazione;
- le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere residenziale;
- l'età dell'immobile, realizzato in parte in data antecedente al 01/09/1967; in parte con Concessione edilizia in Sanatoria rilasciata in data 05/08/1992;
- l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, riscontrato come sufficiente;
- il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati;
- l'attuale stato di occupazione del bene (libero e nella disponibilità dei debitori esecutati);
- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio;
- l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Veroli (FR) - Via Scifelli, 56	86,89 mq	650,00 €/mq	€ 56.478,50	100,00%	€ 56.478,50
				Valore di stima:	€ 56.478,50

Valore di stima: € 56.478,50

Valore finale di stima: € 56.478,50

LOTTO 4

- Bene N° 6** - Area Rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli
Trattasi di "Area Rurale" come classificata e distinta al NCT Fg. 67 part. 67, avente superficie catastale pari a mq 5, presumibilmente area di sedime di un vecchio fabbricato rurale diruto. Detta particella è ubicata in posizione antistante un ingresso all'immobile Fg. 67 part. 66 sub 1-2-4-5-6-7.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 67, Qualità Area Rurale
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 50,00
La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei fabbricati (VmF), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare e dei dati pubblicati dal Borsino Immobiliare e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti a zone omogenee.
Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato di un'area rurale (VmuAR), confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 10,00.
VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 10,00.
Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:

 - l'ubicazione periferica dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Veroli e la distanza dalle principali vie di comunicazione;
 - le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere residenziale;
 - l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, riscontrato come fatiscente;
 - l'attuale stato di occupazione del bene (libero e nella disponibilità dei debitori esecutati);
 - l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio;
 - l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle

compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

• **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli

Trattasi di terreno, di forma irregolare, distinto al NCT Fg. 67 part.70, classificato come seminativo arborato di superficie pari a mq 31,00. Attraverso detto terreno è possibile raggiungere l'accesso del fabbricato rurale diruto in catasto Fg. 67 n.69, costituendone, di fatto, una piccola area cortilizia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 70, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 465,00

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei fabbricati (VmF), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare e dei dati pubblicati dal Borsino Immobiliare e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti a zone omogenee.

Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato di un'area rurale (VmuAR), confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 10,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 10,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:

- l'ubicazione periferica dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Veroli e la distanza dalle principali vie di comunicazione;
- le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere residenziale;
- l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, riscontrato come fatiscente;
- l'attuale stato di occupazione del bene (libero e nella disponibilità dei debitori esecutati);
- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio;
- l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Area Rurale Veroli (FR) - Località Scifelli	5,00 mq	10,00 €/mq	€ 50,00	100,00%	€ 50,00
Bene N° 7 - Terreno Veroli (FR) - Località Scifelli	31,00 mq	15,00 €/mq	€ 465,00	100,00%	€ 465,00
Valore di stima:					€ 515,00

Valore di stima: € 515,00

Valore finale di stima: € 515,00

BENI NON LOTTIZZATI

- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli
Trattasi di porzione di Fabbricato Rurale al NCT Fg. 67 part. 66 sub 1, sviluppata su due livelli, piano terra e piano primo, che attualmente versa in condizioni di fatiscenza. Dalle ricerche svolte presso l'U.T.E. emerge l'impossibilità di individuare la consistenza dell'unità immobiliare pignorata (non indicata, infatti, neanche sulla visura catastale), tantomeno è possibile individuare la sua esatta ubicazione all'interno dell'intero fabbricato, poichè dall'unico elaborato planimetrico reperito l'unità immobiliare pignorata non ha una sua esatta delimitazione, ma risulta indistintamente individuata insieme agli ulteriori sub 2-4-5-6-7. Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 66, Sub. 1, Qualità Porzione di Fabbricato Rurale L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Proprietà (1/2) Sulla scorta di quanto riferito e concluso nei precedenti capitoli circa l'impossibilità di individuare esattamente l'ubicazione, delimitazione e consistenza della particella pignorata, il sottoscritto riferisce di trovarsi nell'impossibilità di procedere alla stima del bene pignorato.
- **Bene N° 5** - Rudere ubicato a Veroli (FR) - Località Scifelli
Trattasi di Fabbricato Rurale diruto distinto al NCT Fg. 67 part. 69, avente superficie catastale pari a mq 14. Dalle ricerche svolte presso l'U.T.E. emerge l'impossibilità di individuare la reale consistenza dell'unità immobiliare pignorata, tantomeno è possibile individuarne la sua esatta delimitazione, poichè attualmente, detta particelle, risulta inglobata ed indistintamente unita al fabbricato di cui al NCT Fg. 67 part. 66 (sub 1-2-4-5-6-7). Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 69, Qualità Fabbricato Diruto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Proprietà (1/2) Sulla scorta di quanto riferito e concluso nei precedenti capitoli circa l'impossibilità di individuare esattamente l'ubicazione, delimitazione e consistenza della particella pignorata, il sottoscritto riferisce di trovarsi nell'impossibilità di procedere alla stima del bene pignorato.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Con riferimento ai beni di cui ai LOTTI n.2 e n.3, occorre segnalare che nella nota di Trascrizione dell'Atto di Compravendita, Notaio ** Omissis **** in Sora, del 27/11/2000, Reg.Part. 13915/2000, risulta che i Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** cedono i propri diritti (sui beni pignorati) per le rispettive quote pari ad 1/2.**

Tuttavia, come si evince dai titoli di provenienza, era la sola particella Fg. 67 n. 476 ad essere acquistata dai coniugi ** Omissis **** in regime di comunione legale, mentre il fabbricato di vecchia realizzazione Fg. 67 part. 252 e la particella n. 494 risultavano acquistate esclusivamente da **** Omissis ****, in data 08/10/1972 e dunque in regime di separazione dei beni (come peraltro correttamente indicato all'art. 4 dell'atto di compravendita Notaio **** Omissis **** del 27/11/2000).**

Al fine di verificare l'effettivo stato patrimoniale dei coniugi ** Omissis ****, il sottoscritto ha provveduto ad estrarre, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Veroli, il relativo estratto di matrimonio, dal quale non risultano annotazioni.**

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.

Frosinone, li 27/05/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Spinetti Filippo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 10/12/2018)
- ✓ N° 2 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 10/12/2018)
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - PLANIMETRIE (Aggiornamento al 10/12/2018)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 08/02/2019)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - MAPPE, PLANIMETRIE ED ELABORATI PLANIMETRICI (Aggiornamento al 03/12/2018)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - PROVENIENZE VENTENNALI (Aggiornamento al 22/02/2019)
- ✓ N° 7 Altri allegati - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (Aggiornamento al 22/02/2019)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - TITOLI URBANISTICI (Aggiornamento al 09/05/2019)
- ✓ N° 9 Altri allegati - ESTRATTO DI MATRIMONIO (Aggiornamento al 09/05/2019)