

TRIBUNALE DI FROSINONE

Esecuzione immobiliare n. 266/13 R.E. promossa da:

BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE Soc. Coop. per Azioni a r.l. (Avv. F. Perna)

Contro

PARTE DEBITRICE ESECUTATA

Udienza : **05/11/2014**

G. E.: dr. **G. PIRO**

#####

In data 07/11/2013 il Sig. Giudice delle Esecuzioni, nominava l'esperto nella procedura in epigrafe il sottoscritto Geom. Giovanni Palmieri, convocandolo all'udienza del 21/03/2014 per il giuramento e la formulazione dei quesiti, che in breve si elencano di seguito:

1) descrizione del bene:

2) conformità dei dati catastali al pignoramento:

3) necessità di accatastamento:

4) necessità di frazionamento:

5) titolarità del diritto pignorato:

6) completezza della documentazione:

7) utilizzazione del bene:

8) regolarità urbanistica:

9) formazione di lotti:

10) beni indivisi:

11) stato di occupazione del bene:

12) valore locativo del bene:

13) oneri gravanti sul bene:

14) valore del bene:

15) formulazione dei lotti:

#####

In evasione dell'incarico ricevuto il sottoscritto CTU Geom. Giovanni PALMIERI, previo avviso alle parti, in data 05/05/2014, si è recato presso gli immobili oggetto di esecuzione siti in Frosinone. Alle ore 9:00 alla continua presenza del professionista delegato Dr. Sergio Ceccarelli e della parte debitrice esecutata, si è proceduto all'individuazione dei beni e si eseguivano tutte le operazioni necessarie a fornire una adeguata risposta ai quesiti, traendo altresì documentazione fotografica.

Successivamente il sottoscritto CTU Geom. Giovanni PALMIERI, previo avviso alle parti, in data 06/05/2014, si è recato presso l'immobile oggetto di esecuzione sito in Boville Ernica. Alle ore 15:00 alla continua presenza del professionista delegato Dr. Sergio Ceccarelli e della parte debitrice esecutata, si è proceduto al rilievo dell'immobile, traendo altresì documentazione fotografica. Compiuti tutti gli accertamenti e i rilievi necessari e acquisita la documentazione fotografica dei luoghi, nonché le altre necessarie indagini presso i competenti uffici e terminate le operazioni peritali sopralluogo, è ora in grado di riferire con relazione scritta alla quale per maggior chiarezza di esposizione si allega alla presente:

- verbali redatti in sede di sopralluogo;
- visure catastali dei beni;
- planimetrie catastali dei beni;
- elaborati planimetrici;
- estratti di mappa catastale;

- planimetrie dello stato dei luoghi in scala 1:100;

- Conc. Edilizia in Sanatoria n. 6319/S del 02/02/1998 con relativo progetto;

- Conc. Edilizia in Sanatoria n. 6320/S del 02/02/1998 con relativo progetto;

- Concessione Edilizia n. 36/71 del 11/09/1971 con relativo progetto;

- Certificato di destinazione urbanistica;

- n. 30 foto;

- copia atto notaio Rizzo del 31/03/1972, rep. 16251;

- copia atto notaio Pastorino del 27/12/1984, rep. 4757;

- dichiarazione di successione del 29/02/1988, n. 87 vol. 430;

- copia richiesta registrazione testamento pubblico notaio Fragomeni del 05/12/2000, rep. 27219;

- copia atto notaio Raponi del 15/01/2002, rep. 28356;

- copia atto notaio Piacitelli del 10/07/2003, rep. 55612;

- visure ipotecarie aggiornate al 11/07/2014;

allegati ai quali si farà espresso riferimento.

Quesito n. 1 – descrizione dei beni;

- Immobile sito nel comune di Frosinone, via Maniano, distinto in Catasto al foglio 5, particella 973/4.

Trattasi di appartamento al piano secondo di un fabbricato di maggior consistenza (*vedi foto n. 1*), con struttura portante in C.A. e tamponatura in muratura, con pareti esterne intonacate e rivestite con piastrelle in ceramica e copertura in parte a terrazzo ed in parte a tetto a due falde, con accesso diretto dalla strada comunale tramite una rampa con fondo in battuto di cemento p.lla 975 e 973/parte. L'appartamento in oggetto, al quale si ha accesso tramite la scala comune, è composto da un corridoio di 4,74 mq

(vedi foto n. 2), una cucina di 17,66 mq (vedi foto n. 3), una camera di 13,62 mq (vedi foto n. 4), una camera di 16,61 mq (vedi foto n. 5), un bagno di 5,65 mq (vedi foto n. 6), una camera di 15,08 mq (vedi foto n. 7), una sala da pranzo di 21,33 mq (vedi foto n. 8) ed un balcone di 31,73 (vedi foto n. 9 e 10). L'intera unità immobiliare si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica, pareti della cucina e del bagno rivestite in ceramica, con impianti sottotraccia, portone d'ingresso in legno, infissi interni in legno, infissi esterni con finestre in legno e persiane ad anta. L'unità immobiliare è abitata dalla parte debitrice eseguita e dal proprio nucleo familiare.

- Immobile sito nel comune di Frosinone, via Maniano, distinto in Catasto al foglio 5, particella 973/2.

Trattasi di locale deposito al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, con struttura portante in C.A. e tamponatura in muratura, con pareti esterne intonacate e rivestite con piastrelle in ceramica e copertura in parte a terrazzo ed in parte a tetto a due falde, con accesso diretto dalla strada comunale tramite una rampa con fondo in battuto di cemento p.lla 975 e 973/parte. Il locale deposito in oggetto, al quale si ha accesso tramite la scala comune, è composto da una cantina di 29,74 mq e da una cantina di 38,44 mq (vedi foto n. 11). L'intera unità immobiliare si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti e soffitti al grezzo, pavimenti in battuto di cemento, con impianto elettrico fuori traccia, infissi esterni con finestre/lucernai in ferro e porta d'ingresso in legno. L'unità immobiliare è utilizzata come deposito dalla parte debitrice eseguita.

- Immobile sito nel comune di Frosinone, via Maniano, distinto in

Catasto al foglio 5, particella 973/1.

Trattasi di appartamento al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in C.A. e tamponatura in muratura, con pareti esterne intonacate e rivestite con piastrelle in ceramica e copertura in parte a terrazzo ed in parte a tetto a due falde, con accesso diretto dalla strada comunale tramite una rampa con fondo in battuto di cemento p.lla 975 e 973/parte. L'appartamento in oggetto, al quale si ha accesso tramite la scala comune, è composto da una sala da pranzo di 15,74 mq (*vedi foto n. 12*), una cucina di 7,46 mq (*vedi foto n. 13*), una camera di 15,53 mq (*vedi foto n. 14*) alla quale si ha accesso dall'unità immobiliare p.lla 973/2, ed un ripostiglio di 4,61 mq (*vedi foto n. 15*). L'intera unità immobiliare si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati e pavimenti in ceramica nella sala da pranzo e nella cucina, con pareti della cucina rivestite in ceramica e impianti sottotraccia, portone d'ingresso in legno, infissi interni in legno, infissi esterni con finestre in legno e persiane ad anta, con pareti al grezzo e pavimento in battuto di cemento nel ripostiglio, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con pavimento in marmettoni di graniglia nella camera. L'unità immobiliare è abitata dalla parte debitrice esecutata e dal proprio nucleo familiare.

- Immobile sito nel comune di Frosinone, via Maniano, distinto in Catasto al foglio 5, particella 981/1.

Trattasi di vano di fabbricato rurale al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, con struttura portante e tamponatura in muratura, con pareti esterne intonacate tinteggiate e copertura a tetto a due falde, con accesso diretto dalla strada comunale tramite una rampa con fondo in battuto

di cemento p.lla 975 e 973/parte. L'unità immobiliare in oggetto, alla quale si ha accesso tramite l'unità immobiliare p.lla 973/1, è composta da un disimpegno di 1,19 mq (*vedi foto n. 12*) ed una camera di 13,13 mq (*vedi foto n. 16*). L'intera unità immobiliare si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica, impianti sottotraccia, infissi interni in legno, infissi esterni con finestre in legno e persiane ad anta.

L'unità immobiliare p.lla 973/1 e l'unità immobiliare p.lla 981/1 sono utilizzate come unica unità abitativa che comprende anche un vano (*bagno*) edificato in assenza di titoli edilizi sulla corte esterna p.lla 976/parte (*vedi foto n. 17 e planimetria dello stato dei luoghi allegata*). L'unità immobiliare è abitata dalla parte debitrice esecutata e dal proprio nucleo familiare.

- Immobile sito nel comune di Frosinone, via Maniano, distinto in Catasto al foglio 5, particella 974.

Trattasi di fabbricato ad uso cantina a duplice elevazione con struttura portante e tamponatura in muratura, con pareti esterne al grezzo e copertura a tetto a due falde, con accesso diretto dalla strada comunale tramite una rampa con fondo in battuto di cemento p.lla 975 e 973/parte. L'unità immobiliare in oggetto, è composta al piano terra da un vano cantina di 16,18 mq (*vedi foto n. 18*), al piano seminterrato da un vano cantina di 12,35 mq (*vedi foto n. 19*), corte antistante di circa 140,00 mq (*vedi foto n. 20*) e manufatto in rovina "ex forno" (*vedi foto n. 21*). L'intera unità immobiliare si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti al grezzo, pavimento in battuto di cemento, impianto elettrico a vista, portone

d'ingresso in ferro, con finestra in legno. L'unità immobiliare è utilizzata dalla parte debitrice esecutata e dal proprio nucleo familiare.

- Immobiliare sito nel comune di Frosinone, via Maniano, distinto in Catasto al foglio 5, particella 1899.

Trattasi di abitazione ad unica elevazione (*vedi foto n. 22*), con struttura portante e tamponatura in muratura, con pareti esterne intonacate e tinteggiate e copertura a tetto a due falde, con accesso diretto dalla strada interpodereale con fondo imbrecciato. L'abitazione in oggetto, è composta da una camera di 22,48 mq (*vedi foto n. 23*), un bagno di 3,72 mq, un portico di 26,94 mq (*vedi foto n. 24*) e corte circostante di 885,00 mq. L'intera unità immobiliare si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica, pareti dell'angolo cottura e del bagno rivestite in ceramica, con impianti sottotraccia, porta d'ingresso in alluminio. La corte del fabbricato è utilizzata come deposito di materiale e spazi di manovra con fondo stradale imbrecciato. L'unità immobiliare è censita nel catasto fabbricati con il mappale 1899 e nel catasto terreni con il mappale 1298.

Il terreno mappale 1298, di complessivi 940 mq, ricade in parte in Zona Agricola "CE" del vigente strumento urbanistico. Il detto terreno confina a nord ovest con le p.lle 1302 e 1303, a nord est con la p.la 236, a sud ovest con la p.la 417 ed a sud est con le p.lle 517 e 973. L'unità immobiliare è utilizzata dalla parte debitrice esecutata e dal proprio nucleo familiare.

- Immobiliare sito nel comune di Frosinone, distinto in Catasto al foglio 19, particella 731.

Trattasi di terreno di forma irregolare a giacitura pianeggiante, di

complessivi 470 mq, tenuto ad orto, ricadente in parte in Zona Agricola “CE” del vigente strumento urbanistico. Il detto terreno confina a nord con le p.lle 1333, 28 e 29, ad ovest con la p.lla 885 ed a sud con la p.lla 1686. Il detto terreno è tenuto ad orto dalla parte debitrice esecutata.

- Immobile sito nel comune di Boville Ernica, via Madonna delle Grazie, distinto in Catasto al foglio 14, particella 798/4, 7 e 8.

Trattasi di appartamento al piano terra (*sub. 7*) di un fabbricato di maggior consistenza, con struttura portante e tamponatura in muratura, con pareti esterne intonacate e tinteggiate e copertura a tetto a due falde, con accesso diretto dalla strada comunale con la quale confina. L’unità immobiliare in oggetto è composta da un ingresso di 12,32 mq (*vedi foto n. 25*), una cucina di 16,64 mq (*vedi foto n. 26*), una camera di 17,14 mq (*vedi foto n. 27*), un bagno di 7,36 mq (*vedi foto n. 28*), una centrale termica di 4,01 mq, un deposito di 33,37 mq (*vedi foto n. 29*) ed un’area cortilizia di 21,90 mq (*vedi foto n. 30*). L’appartamento si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica, pareti della cucina e del bagno rivestite in ceramica, con impianti sottotraccia, portone d’ingresso in legno, infissi interni in legno, infissi esterni con finestre in legno e persiane ad anta. Il locale deposito (*sub. 8*) si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, con pareti e soffitti intonacati, pavimento in battuto di cemento, con porta d’ingresso in ferro. Il sub. 8 consiste in una porzione di area urbana comune di circa 100 mq. Gli immobili sono occupati da soggetto non esecutato, titolare del diritto di usufrutto.

Quesito n. 2 – conformità dei dati catastali al pignoramento;

Nelle note di trascrizione di pignoramento immobiliare n. 10900 del 30/07/2013 a favore della BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE SOC. COOP. PER AZIONI A R.L. contro la parte debitrice esecutata, risultano colpiti i seguenti beni in:

Comune di Frosinone:

1) Abitazione di tipo civile di 6,5 vani, al foglio 5, particella 973 sub. 4, via Maniano, piano secondo, per la piena proprietà;

2) Magazzino di 70 mq, al foglio 5, particella 973 sub. 2, via Maniano, piano terra, per la piena proprietà;

3) Magazzino di 22 mq, al foglio 5, particella 974, via Maniano, piano S1, per la piena proprietà;

4) Terreno di are 9,40, nel NCT al foglio 5, particella 1298, per la piena proprietà;

5) Abitazione di tipo economico di 1,5 vani, al foglio 5, particella 1899, via Maniano, piano terra, per la piena proprietà;

6) Fabbricato rurale, al foglio 5, particella 981 sub. 1, via Maniano, per la piena proprietà;

7) Fabbricato rurale di are 4,70, al foglio 19, particella 731, via Maniano, per la piena proprietà;

8) Abitazione di tipo civile di 2,5 vani, al foglio 5, particella 973 sub. 1, via Maniano, piano terra, per la piena proprietà;

Comune di Boville Ernica:

9) Abitazione di tipo civile di 3 vani, al foglio 14, particella 798 sub. 7, via Madonna delle Grazie, piano S1, per la nuda proprietà;

10) Magazzino di 33 mq, al foglio 14, particella 798 sub. 8, via Madonna

delle Grazie, piano S1, per la nuda proprietà;

11) Ente Urbano di 100 mq, al foglio 14, particella 798 sub. 4, via Madonna

delle Grazie, per 1/3 della nuda proprietà;

Dagli accertamenti eseguiti presso L' Agenzia del Territorio di Frosinone, gli immobili come riportati nella trascrizione del Verbale di Pignoramento, risultano così censiti:

Catasto Fabbricati – Comune di Frosinone.

a) Foglio **5**, particella **973/1**, categoria **A/4**, classe **4^a**, consistenza **2,5 vani**, rendita € 148,48, via Maniano, piano terra, intestato alla parte debitrice eseguita per la piena proprietà;

b) Foglio **5**, particella **973/2**, categoria **C/2**, classe **3^a**, consistenza **70 mq**, rendita € 177,14, via Maniano n. 21, piano terra, intestato alla parte debitrice eseguita per la piena proprietà;

c) Foglio **5**, particella **973/4**, categoria **A/2**, classe **4^a**, consistenza **6,5 vani**, rendita € 604,25, via Maniano n. 21, piano secondo, intestato alla parte debitrice eseguita per la piena proprietà;

d) Foglio **5**, particella **974**, categoria **C/2**, classe **3^a**, consistenza **22 mq**, rendita € 55,67, via Maniano, piano terra e S1, intestato alla parte debitrice eseguita per la piena proprietà;

e) Foglio **5**, particella **1899/1**, categoria **A/3**, classe **2^a**, consistenza **1,5 vani**, rendita € 127,82, via Maniano, piano terra, intestato alla parte debitrice eseguita per la piena proprietà;

Catasto Terreni – Comune di Frosinone.

f) Foglio **5**, particella **981/1**, Porzione di Fabbricato Rurale, intestato alla parte debitrice eseguita per la piena proprietà;

g) Foglio 5, particella 1298, Fabbricato urbano da accertare, di 940 mq,

intestato alla parte debitrice esecutata per la piena proprietà.

h) Foglio 19, particella 731, semin. Arbor., classe 2^a, di 470 mq, r.d. €.

1,94, r.a. €. 1,70, intestato alla parte debitrice esecutata per la piena proprietà.

Catasto Fabbricati – Comune di Boville Ernica.

i) Foglio 14, particella 798/7, categoria A/2, classe 2^a, consistenza 3 vani,

rendita € 162,68, via Madonna delle Grazie n. 45, piano S1, intestato alla parte debitrice esecutata per la nuda proprietà;

l) Foglio 14, particella 798/8, categoria C/2, classe 5^a, consistenza 33 mq,

rendita € 30,68, via Madonna delle Grazie n. 45, piano S1, intestato alla parte debitrice esecutata per la nuda proprietà;

m) Foglio 14, particella 798/4, categoria Area Urbana, consistenza 100

mq, via Madonna delle Grazie n. 45, piano terra, intestato alla parte debitrice esecutata per 1/3 della nuda proprietà;

Sulla base di quanto sopra, in merito alla esatta identificazione degli immobili si deve quindi riferire che gli immobili descritti nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento, identificano esattamente i beni di proprietà della parte debitrice esecutata.

Quesito n. 3 – necessità di accatastamento;

I beni oggetto di pignoramento non necessitano di accatastamento.

Quesito n. 4 – necessità di frazionamento;

I beni oggetto di pignoramento non necessitano di frazionamento.

Quesito n. 5 – titolarità del diritto pignorato;

Trascrizione n. 8661 del 18/07/2003. I diritti immobiliari sui beni

attualmente censiti in Catasto al comune di Boville Ernica, al foglio **14**, particelle **798/7, 798/8 e 798/4**, per la nuda proprietà sono pervenuti alla parte debitrice eseguita in forza dell'atto di donazione a rogito notaio Giovanni Piacitelli del 10/07/2003, rep. 55612, dal sig. xxx, (*vedi copia atto allegato*). Nell'atto il donante dichiara di aver realizzato a sua cura e spese il fabbricato sull'area pervenutagli per averne usucapito la proprietà in virtù di possesso pubblico, pacifico ed ininterrotto per oltre trenta anni.

Trascrizione n. 80 del 04/01/1989. I diritti immobiliari sui beni attualmente censiti in Catasto al comune di Frosinone, al foglio **5**, particelle **973/1, 973/2, 973/4, 974, 1298, 981/1** e al foglio **19**, particella **731**, per la quota pari ad 2/12 della piena proprietà sono pervenuti alla parte debitrice eseguita in forza della successione per causa di morte del sig. xxx, registrata in data 01/07/1988 al n. 87, vol. 430.

Successivamente è stato reperito il testamento pubblico del 13/06/1986, pubblicato per atti notaio Fragomeni del 05/12/2000, rep. 27129, con il quale il de cuius relativamente ai beni censiti nel comune di Frosinone, al foglio **5**, particelle **973/1, 981/1** e al foglio **19**, particella **731**, istituiva eredi, per la quota disponibile e la legittima con dispensa dalla collazione e imputazione la parte debitrice eseguita.

Trascrizione n. 16276 del 31/08/2004. In data 28/05/2001, viene presentata la denuncia di successione n. 6 vol. 653, modificativa ed integrativa della n. 87 vol. 430 dichiarando che la successione si apriva in forza del citato testamento pubblico per **3/8** in favore della parte debitrice eseguita sui beni censiti nel comune di Frosinone, al foglio **5**, particelle **973/1, 973/2, 973/3,**

974, 1298, 981/1 e al foglio 19, particella 731.

Trascrizione n. 902 del 25/01/2002. I diritti immobiliari sui beni attualmente censiti nel comune di Frosinone, al foglio 5, particelle 973/1, 973/2, 973/3, 974, 1298, 981/1 e al foglio 19, particella 731, per i 5/8 della piena proprietà sono pervenuti alla parte debitrice eseguita in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio Francesco Raponi del 15/01/2002, rep. 28356, da xxx xxx xxx xxx(*vedi copia atto allegato*).

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Oltre al verbale di pignoramento immobiliare n. 10900 del 30/07/2013 a favore della BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE SOC. COOP. PER AZIONI A R.L. contro la parte debitrice eseguita, gravante sui beni oggetto della presente, alla data del 11/07/2014, a carico della parte debitrice eseguita gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione n. 3719 del 08/10/2003.** Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo di anni 20, di complessivi € 280.000,00 su € 140.000,00, a rogito notaio Giovanni Piacitelli del 07/10/2003 rep. 56009, a favore di AREA BANCA S.P.A. contro parte debitrice eseguita, gravante sui beni censiti in Catasto al comune di Boville Ernica, al foglio 14, particella 798/7 e 798/8, per la nuda proprietà.

- **Iscrizione n. 4596 del 23/05/2007.** Ipoteca legale, di complessivi € 17.203,70 su € 8.601,85, a favore di FROSINONE RISCOSSIONE S.P.A. contro parte debitrice eseguita, gravante sul bene censito in Catasto al comune di Frosinone, al foglio 5, particella 973/4, per la piena proprietà.

- **Iscrizione n. 1458 del 05/10/2012.** Ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo di complessivi € 45.000,00 su € 24.025,49, a favore di BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE SOC. COOP. A R.L., contro parte debitrice esecutata, gravante sui seguenti beni:

a) in Boville Ernica,

- al foglio 14, p.lle 798/7, 798/8 per la nuda proprietà;

- al foglio 14, p.lla 798/4 per la quota pari ad 1/3 della nuda proprietà;

b) in Frosinone,

- al foglio 5, p.lla 793/4, 793/2, 794, 1298 e 1899/1 per la quota pari a 5/12 della piena proprietà;

- al foglio 5, p.lla 793/1, 981/1 e 731 per la quota pari a 5/16 della piena proprietà;

- **Iscrizione n. 1574 del 25/10/2012.** Ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo di complessivi € 30.000,00 su € 27.213,00, a favore di xxx, contro parte debitrice esecutata, gravante sui seguenti beni:

- in Boville Ernica, al foglio 14, p.lle 798/7, 798/8 per la nuda proprietà;

- in Frosinone, al foglio 5, p.lla 793/1 per la piena proprietà.

- **Iscrizione n. 1772 del 05/12/2012.** Ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo di complessivi € 45.000,00 su € 24.025,49, a favore di BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE SOC. COOP. A R.L., contro parte debitrice esecutata, gravante sui seguenti beni:

a) in Boville Ernica,

- al foglio 14, p.lle 798/7, 798/8 per la nuda proprietà;

- al foglio 14, p.lla 798/4 per la quota pari ad 1/3 della nuda proprietà;

b) in Frosinone,

- al foglio 5, p.lla 793/4, 793/2, 794, 1298 e 1899/1 per la quota pari a 7/12

della piena proprietà;

- al foglio 5, p.lla 793/1, 981/1 e 731 per la quota pari a 11/16 della piena

proprietà;

Quesito n. 6 – completezza della documentazione;

La documentazione depositata dal creditore precedente risulta essere completa.

Quesito n. 7 – utilizzazione del bene;

Vedi descrizione beni.

Quesito n. 8 – regolarità urbanistica;

Dall'esame dei titoli di provenienza e dalle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Frosinone è risultato quanto segue:

- il fabbricato p.lla 973 sono state rilasciate dal Comune di Frosinone, le Concessioni Edilizie in sanatoria n. 6319 e 63250 del 05/02/98 (*vedi allegati*);

- il fabbricato p.lla 974 è stato edificato in epoca ante '67;

- il fabbricato p.lla 981 è stato edificato in epoca ante '67. L'unità immobiliare 981/1 comprende un vano (*bagno*) edificato in assenza di titoli edilizi sulla corte esterna p.lla 976/parte (*vedi foto n. 17 e planimetria dello stato dei luoghi allegata*). Tale abuso non è attualmente sanabile, quindi l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere alla demolizione totale del vano abusivo (*bagno*) e successivo censimento al catasto fabbricati dell'unità immobiliare. Per le opere di ripristino dello stato dei luoghi previa demolizione del vano abusivo, il sottoscritto CTU stima una costo pari ad € 1.500,00, mentre per il censimento al catasto fabbricati dell'unità

immobiliare, un costo pari ad € 500,00.

- il fabbricato, censito nel catasto fabbricati al foglio 5, particella 1899/1 ed al catasto terreni al foglio 5, particella 1298, è stato edificato in assenza dei titoli edilizi abilitativi. Tale abuso non è attualmente sanabile, quindi l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi previa demolizione totale del fabbricato. Per le opere di ripristino dello stato dei luoghi previa demolizione del fabbricato, il sottoscritto CTU stima un costo pari ad € 5.500,00. **Tale bene sarà omesso dalla formazione dei lotti, essendo il valore di mercato del terreno da mettere in vendita, inferiore al costo relativo alla demolizione del sovrastante manufatto abusivo.**

Dall'esame dei titoli di provenienza e dalle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Boville Ernica è risultato che per il fabbricato p.lla 798, è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 36/71 del 11/09/1971. In fase di accesso sopralluogo il sottoscritto CTU ha potuto accertare che l'unità immobiliare p.lla 798/7 ha subito una variazione della distribuzione degli spazi interni nonché l'edificazione sulla corte comune, del vano C.T.. La diversa della distribuzione degli spazi interni può essere sanata con pratica edilizia in sanatoria, mentre il vano C.T. non può essere sanato, quindi l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi previa demolizione totale del vano S.T.. Per le opere di ripristino dello stato dei luoghi previa demolizione del vano C.T., il sottoscritto CTU stima un costo pari ad € 1.000,00, mentre per la pratica edilizia in sanatoria per la diversa della distribuzione degli spazi interni, il sottoscritto CTU stima un costo pari ad € 2.500,00.

Quesito n. 9 – formazione di lotti;

I beni pignorati saranno venduti in n. 6 lotti.

Lotto n. 1:

Piena Proprietà dell'abitazione in Frosinone, distinta nel NCEU al:

- Foglio 5, particella 973/1, categoria A/4, classe 4^a, consistenza 2,5 vani,

rendita € 148,48, via Maniano, piano terra;

- Foglio 5, particella 981/1, Porzione di Fabbricato Rurale.

Lotto n. 2:

Piena Proprietà del locale deposito in Frosinone, distinto nel NCEU al

foglio 5, particella 973/2, categoria C/2, classe 3^a, consistenza 70 mq,

rendita € 177,14, via Maniano n. 21, piano terra.

Lotto n. 3:

Piena Proprietà dell'abitazione in Frosinone, distinta nel NCEU al foglio 5,

particella 973/4, categoria A/2, classe 4^a, consistenza 6,5 vani, rendita €

604,25, via Maniano n. 21, piano secondo.

Lotto n. 4:

Piena Proprietà del locale deposito in Frosinone, distinta nel NCEU al foglio

5, particella 974, categoria C/2, classe 3^a, consistenza 22 mq, rendita €

55,67, via Maniano, piano terra e S1.

Lotto n. 5:

Piena Proprietà del terreno in Frosinone, distinto nel NCT al foglio 19,

particella 731, semin. Arbor., classe 2^a, di 470 mq, r.d. €. 1,94, r.a. €. 1,70.

Lotto n. 6:

- Nuda Proprietà dell'abitazione in Boville Ernica, distinta nel NCEU al

foglio 14, particella 798/7, categoria A/2, classe 2^a, consistenza 3 vani,

rendita € 162,68, via Madonna delle Grazie n. 45, piano S1;

- Nuda Proprietà del locale deposito in Boville Ernica, distinta nel NCEU al foglio 14, particella 798/8, categoria C/2, classe 5^a, consistenza 33 mq, rendita € 30,68, via Madonna delle Grazie n. 45, piano S1;

- Quota pari ad 1/3 della Nuda Proprietà dell' area urbana in Boville Ernica, distinta nel NCEU al foglio 14, particella 798/4, categoria Area Urbana, consistenza 100 mq, via Madonna delle Grazie n. 45, piano terra;

Quesito n. 10 – beni indivisi;

Non vi sono beni indivisi nella presente procedura.

Quesito n. 11 – stato di occupazione del bene;

Vedi descrizione beni.

Quesito n. 12 – valore locativo dei beni;

Vedi descrizione beni.

Quesito n. 13 – oneri gravanti sui beni;

Dagli accertamenti eseguiti, il sottoscritto CTU, non ha riscontrato oneri gravanti sui beni oggetto di stima.

Quesito n. 14 – valore del bene;

La valutazione del bene pignorato verrà eseguita in base all'effettivo stato dello stesso al momento del sopralluogo, in relazione alla ubicazione, destinazione, consistenza, stato di manutenzione e conservazione, posizione amministrativa e regolarità urbanistica.

Metodo di stima.

Sarà adottato il metodo di stima diretto comparativo, con riferimento ai prezzi medi di mercato comunemente praticati per immobili simili e con riguardo a contratti e dati non influenzati da fattori particolari.

Lotto n. 1:

Piena Proprietà dell'abitazione in Frosinone, distinta nel NCEU al:

- Foglio **5**, particella **973/1**, categoria **A/4**, classe **4^a**, consistenza **2,5 vani**,

rendita € 148,48, via Maniano, piano terra;

- Foglio **5**, particella **981/1**, Porzione di Fabbricato Rurale.

La consistenza degli immobili è la seguente:

- sup. comm. abitazione p.lla 973/1 (*camera cucina e pranzo*) = **49,73 mq**

- sup. comm. ripostiglio = 50% di 6,30 mq = **3,15 mq**

- sup. comm. abitazione particella 981/1 (*camera*) = **18,25 mq**

Superficie commerciale complessiva = **71,13 mq**

Valutazione

Mq 71,13 a € 900,00/mq = € 64.017,00 che si arrotonda a € 64.000,00;

Demolizione del vano abusivo (*bagno*) = € 1.500,00;

Censimento nel NCEU della p.lla 981/1 = € 500,00.

VALORE DEL LOTTO N. 1 = € 62.000,00

Lotto n. 2:

Piena Proprietà del locale deposito in Frosinone, distinto nel NCEU al

foglio **5**, particella **973/2**, categoria **C/2**, classe **3^a**, consistenza **70 mq**,

rendita € 177,14, via Maniano n. 21, piano terra.

La consistenza dell'immobile è la seguente:

- sup. comm. = **78,95 mq**

Superficie commerciale complessiva = **78,95 mq**

Valutazione

Mq 78,95 a € 500,00/mq = € 39.475,00 che si arrotonda a € 40.000,00;

VALORE DEL LOTTO N. 2 = € 40.000,00

Lotto n. 3:

Piena Proprietà dell'abitazione in Frosinone, distinta nel NCEU al foglio **5**,
particella **973/4**, categoria **A/2**, classe **4^a**, consistenza **6,5 vani**, rendita €
604,25, via Maniano n. 21, piano secondo.

La consistenza degli immobili è la seguente:

- sup. comm. abitazione = **118,60 mq**

- sup. comm. balcone = 25% di 31,98 mq = **7,99 mq**

Superficie commerciale complessiva = **126,59 mq**

Valutazione

Mq 126,59 a € 1.300,00/mq = € 164.567,00 che si arrotonda a € 165.000,00;

VALORE DEL LOTTO N. 3 = € 165.000,00

Lotto n. 4:

Piena Proprietà del locale deposito in Frosinone, distinta nel NCEU al foglio
5, particella **974**, categoria **C/2**, classe **3^a**, consistenza **22 mq**, rendita €
55,67, via Maniano, piano terra e S1.

La consistenza dell' immobile è la seguente:

- sup. comm. piano terra = **9,81 mq**

- sup. comm. piano s1 = **9,81 mq**

- sup. comm. area cortilizia = 10% di 163,32 mq = **16,33 mq**

Superficie commerciale complessiva = **35,95 mq**

Valutazione

Mq 35,95 a € 350,00/mq = € 12.582,00 che si arrotonda a € 13.000,00;

VALORE DEL LOTTO N. 4 = € 13.000,00

Lotto n. 5:

Piena Proprietà del terreno in Frosinone, distinto nel NCT al foglio **19**,

particella **731**, semin. Arbor., **classe 2^a**, di **470 mq**, r.d. € **1,94**, r.a. € **1,70**.

La consistenza dell' immobile è la seguente:

- sup. comm. = **470,00 mq**

Superficie commerciale complessiva = **470,00 mq**

Valutazione

Mq 470,00 a € 4,00/mq = € 1.880,00 che si arrotonda a € 1.900,00;

VALORE DEL LOTTO N. 5 = € 1.900,00

Lotto n. 6:

- Nuda Proprietà dell'abitazione in Boville Ernica, distinta nel NCEU al foglio **14**, particella **798/7**, categoria **A/2**, classe **2^a**, consistenza **3 vani**, rendita € 162,68, via Madonna delle Grazie n. 45, piano S1;

- Nuda Proprietà del locale deposito in Boville Ernica, distinta nel NCEU al **I) Foglio 14**, particella **798/8**, categoria **C/2**, classe **5^a**, consistenza **33 mq**, rendita € 30,68, via Madonna delle Grazie n. 45, piano S1;

- Quota pari ad 1/3 della Nuda Proprietà dell' area urbana in Boville Ernica, distinta nel NCEU al foglio **14**, particella **798/4**, categoria **Area Urbana**, consistenza **100 mq**, via Madonna delle Grazie n. 45, piano terra;

La consistenza degli immobili è la seguente:

- sup. comm. abitazione (*p.lla 798/7*) = **79,49 mq**

- sup. comm. deposito (*p.lla 798/8*) = 50% di 48,02 mq = **24,01 mq**

- sup. comm. area urbana (*p.lla 798/7*) = 10% di 25,91 mq = **2,59 mq**

- sup. comm. area urbana (*p.lla 798/4*)=10% di (1/3 di 100,00 mq)= **3,33 mq**

Superficie commerciale complessiva = **109,42 mq**

Valutazione

Mq 109,42 a € 750,00/mq = € 82.065,00 che si arrotonda a € 82.000,00;

Demolizione del vano abusivo (C.T.) = € 1.000,00;

pratica edilizia in sanatoria = € 2.500,00.

Valore totale della piena proprietà = € 78.500,00

Tasso di interesse legale = 1,00%

Età dell'usufruttuario (nata il 05/04/1941) = 73 anni

Coefficiente relativo = 35

Rendita annua = € 78.500,00 x 1,00% = € 785,00

Valore dell'usufrutto = € 785,00 x 35 = € 27.475,00

Valore della nuda proprietà = € 78.500,00 - € 27.475,00 = € 51.025,00

VALORE DEL LOTTO N. 6 = € 51.025,00

Quesito n. 15 – Formazione dei lotti;

Lotto n. 1:

Piena Proprietà dell'abitazione in Frosinone, distinta nel NCEU al:

- Foglio **5**, particella **973/1**, categoria **A/4**, classe **4^a**, consistenza **2,5 vani**,

rendita € 148,48, via Maniano, piano terra;

- Foglio **5**, particella **981/1**, Porzione di Fabbricato Rurale.

VALORE DEL LOTTO N. 1 = € 62.000,00

Lotto n. 2:

Piena Proprietà del locale deposito in Frosinone, distinto nel NCEU al

foglio **5**, particella **973/2**, categoria **C/2**, classe **3^a**, consistenza **70 mq**,

rendita € 177,14, via Maniano n. 21, piano terra.

VALORE DEL LOTTO N. 2 = € 40.000,00

Lotto n. 3:

Piena Proprietà dell'abitazione in Frosinone, distinta nel NCEU al foglio **5**,

particella **973/4**, categoria **A/2**, classe **4^a**, consistenza **6,5 vani**, rendita €

604,25, via Maniano n. 21, piano secondo.

VALORE DEL LOTTO N. 3 = € 165.000,00

Lotto n. 4:

Piena Proprietà del locale deposito in Frosinone, distinta nel NCEU al foglio

5, particella **974**, categoria **C/2**, classe **3^a**, consistenza **22 mq**, rendita €

55,67, via Maniano, piano terra e S1.

VALORE DEL LOTTO N. 4 = € 13.000,00

Lotto n. 5:

Piena Proprietà del terreno in Frosinone, distinto nel NCT al foglio **19**,

particella **731**, semin. Arbor., classe **2^a**, di **470 mq**, r.d. € **1,94**, r.a. € **1,70**.

VALORE DEL LOTTO N. 5 = € 1.900,00

Lotto n. 6:

- Nuda Proprietà dell'abitazione in Boville Ernica, distinta nel NCEU al foglio **14**, particella **798/7**, categoria **A/2**, classe **2^a**, consistenza **3 vani**, rendita € 162,68, via Madonna delle Grazie n. 45, piano S1;

- Nuda Proprietà del locale deposito in Boville Ernica, distinta nel NCEU al foglio **14**, particella **798/8**, categoria **C/2**, classe **5^a**, consistenza **33 mq**, rendita € 30,68, via Madonna delle Grazie n. 45, piano S1;

- Quota pari ad 1/3 della Nuda Proprietà dell' area urbana in Boville Ernica, distinta nel NCEU al foglio **14**, particella **798/4**, categoria **Area Urbana**, consistenza **100 mq**, via Madonna delle Grazie n. 45, piano terra;

VALORE DEL LOTTO N. 6 = € 51.025,00

Tanto doveva il sottoscritto in evasione dell'incarico ricevuto.

Frosinone li 10/09/2014

Il CTU

(Geom. Giovanni PALMIERI)