
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scarponi Paola

Esecuzione Immobiliare 42/2023 del R.G.E. riunita all'Esecuzione Immobiliare portante 218/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa.....	8
Descrizione.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Via Firenze n. 41, interno 31, piano quinto.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Via Marittima n. 244, piano terra.....	9
Bene N° 3 – Area utilizzata per autolavaggio ubicata a Frosinone (FR) - Via Marittima n. 254.....	9
Bene N° 4 - Terreno FOGLIO 62 PART. 477 ubicato a Frosinone (FR) - Via G. Platucci.....	10
Bene N° 5 - Terreno FOGLIO 62 PART. 478 ubicato a Frosinone (FR).....	10
Bene N° 6 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1468 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	10
Bene N° 7 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1470 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	10
Bene N° 8 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1472 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	10
Bene N° 9 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1474 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	10
Bene N° 10 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1476 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	10
Bene N° 11 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1478 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	11
Lotto 1.....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	11
Confini.....	11
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali.....	13
Precisazioni.....	13
Stato conservativo.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Parti Comuni.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 2.....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità.....	17
Confini.....	17
Consistenza.....	17

Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali	19
Precisazioni	19
Stato conservativo	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Parti Comuni	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	19
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	21
Vincoli od oneri condominiali	22
Lotto 3	22
Completezza documentazione ex art. 567	22
Bene N° 3 - Area utilizzata per autolavaggio ubicata a Frosinone (FR) - Via Marittima n. 254 - Bene N° 4 - Terreno FOGLIO 62 PART. 477 ubicato a Frosinone (FR) – via G. Palatucci - Bene N° 5 - Terreno FOGLIO 62 PART. 478 ubicato a Frosinone (FR)	22
Titolarità	22
Bene N° 3 - Area utilizzata per autolavaggio ubicata a Frosinone (FR) - Via Marittima n. 254 - Bene N° 4 - Terreno FOGLIO 62 PART. 477 ubicato a Frosinone (FR) - Via G. Palatucci - Bene N° 5 - Terreno FOGLIO 62 PART. 478 ubicato a Frosinone (FR)	22
Confini	23
Bene N° 3 - Area utilizzata per autolavaggio ubicata a Frosinone (FR) - Via Marittima n. 254	23
Bene N° 4 - Terreno FOGLIO 62 PART. 477 ubicato a Frosinone (FR) - Via G. Palatucci	23
Bene N° 5 - Terreno FOGLIO 62 PART. 478 ubicato a Frosinone (FR)	23
Consistenza	23
Bene N° 3 - Area utilizzata per autolavaggio ubicata a Frosinone (FR) - Via Marittima n. 254	23
Bene N° 4 - Terreno FOGLIO 62 PART. 477 ubicato a Frosinone (FR) - Via G. Palatucci	24
Bene N° 5 - Terreno FOGLIO 62 PART. 478 ubicato a Frosinone (FR)	24
Cronistoria Dati Catastali	24
Bene N° 3 - Area utilizzata per autolavaggio ubicata a Frosinone (FR) - Via Marittima n. 254	24
Bene N° 4 - Terreno FOGLIO 62 PART. 477 ubicato a Frosinone (FR) – via G. Palatucci	24
Bene N° 5 - Terreno FOGLIO 62 PART. 478 ubicato a Frosinone (FR)	25
Dati Catastali	26
Bene N° 3 - Area utilizzata per autolavaggio ubicata a Frosinone (FR) - Via Marittima n. 254	26
Bene N° 4 - Terreno FOGLIO 62 PART. 477 ubicato a Frosinone (FR) - Via G. PALATUCCI	26
Bene N° 5 - Terreno FOGLIO 62 PART. 478 ubicato a Frosinone (FR)	26
Precisazioni	26

Bene N° 3 - Autolavaggio ubicato a Frosinone (FR) - Via Marittima n. 254 - Bene N° 4 - Terreno FOGLIO 62 PART. 477 ubicato a Frosinone (FR) - Via G. PALATUCCI - Bene N° 5 - Terreno FOGLIO 62 PART. 478 ubicato a Frosinone (FR).....	26
Stato conservativo	27
Bene N° 3 - Area utilizzata per autolavaggio ubicata a Frosinone (FR) - Via Marittima n. 254	27
Bene N° 4 - Terreno FOGLIO 62 PART. 477 ubicato a Frosinone (FR) - Via G. PALATUCCI.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Bene N° 3 - Area utilizzata per Autolavaggio ubicato a Frosinone (FR) - Via Marittima n. 254.....	27
Bene N° 4 - Terreno FOGLIO 11 PART. 477 ubicato a Frosinone (FR) - Via G. PALATUCCI.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti	27
Bene N° 3 - Area utilizzata per autolavaggio ubicata a Frosinone (FR) - Via Marittima n. 254	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via G. PALATUCCI.....	27
Stato di occupazione.....	27
Bene N° 3 - Area utilizzata per autolavaggio ubicata a Frosinone (FR) - Via Marittima n. 254	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - Via G. PALATUCCI.....	28
Provenienze Ventennali.....	28
Bene N° 3 - Area utilizzata per autolavaggio ubicata a Frosinone (FR) - Via Marittima n. 254 - Bene N° 4 - Terreno FOGLIO 62 PART. 477 ubicato a Frosinone (FR) - Via G. PALATUCCI - Bene N° 5 - Terreno FOGLIO 62 PART. 478 ubicato a Frosinone (FR)	28
Formalità pregiudizievoli.....	28
Bene N° 3 - Area utilizzata per autolavaggio ubicata a Frosinone (FR) - Via Marittima n. 254 - Bene N° 4 - Terreno FOGLIO 62 PART. 477 ubicato a Frosinone (FR) - Via G. PALATUCCI - Bene N° 5 - Terreno FOGLIO 62 PART. 478 ubicato a Frosinone (FR)	28
Normativa urbanistica.....	29
Bene N° 3 - Area utilizzata per autolavaggio ubicata a Frosinone (FR) - Via Marittima n. 254 - Bene N° 4 - Terreno FOGLIO 62 PART. 477 ubicato a Frosinone (FR) - Via G. PALATUCCI	29
Bene N° 5 - Terreno FOGLIO 62 PART. 478 ubicato a Frosinone (FR).....	29
Regolarità edilizia	29
Bene N° 3 - Area utilizzata per autolavaggio ubicata a Frosinone (FR) - Via Marittima n. 254	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Bene N° 3 - Area utilizzata per autolavaggio ubicata a Frosinone (FR) - Via Marittima n. 254 - Bene N° 4 - Terreno FOGLIO 62 PART. 477 ubicato a Frosinone (FR) - Via G. PALATUCCI - Bene N° 5 - Terreno FOGLIO 62 PART. 478 ubicato a Frosinone (FR)	30
Lotto 4	30
Completezza documentazione ex art. 567.....	30
Bene N° 6 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1468 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 7 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1470 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 8 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1472 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 9 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1474 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 10 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1476 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 11 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1478 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	30
Titolarità.....	31

Bene N° 6 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1468 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 7 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1470 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 8 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1472 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 9 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1474 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 10 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1476 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 11 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1478 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	31
Confini.....	31
Bene N° 6 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1468 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	31
Bene N° 7 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1470 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	31
Bene N° 8 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1472 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	31
Bene N° 9 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1474 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	32
Bene N° 10 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1476 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	32
Bene N° 11 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1478 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	32
Consistenza.....	32
Bene N° 6 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1468 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	32
Bene N° 7 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1470 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	32
Bene N° 8 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1472 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	33
Bene N° 9 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1474 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	33
Bene N° 10 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1476 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	33
Bene N° 11 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1478 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	33
Cronistoria Dati Catastali.....	33
Bene N° 6 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1468 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	34
Bene N° 7 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1470 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	34
Bene N° 8 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1472 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	35
Bene N° 9 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1474 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	35
Bene N° 10 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1476 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	36
Bene N° 11 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1478 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	37
Dati Catastali.....	37
Bene N° 6 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1468 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	37
Bene N° 7 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1470 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	37
Bene N° 8 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1472 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	38
Bene N° 9 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1474 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	38
Bene N° 10 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1476 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	38
Bene N° 11 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1478 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	38
PRECISAZIONI.....	39
Bene N° 6 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1468 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 7 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1470 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 8 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1472 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 9 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1474 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 10 - Terreno FOGLIO 11 PART.	

1476 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 11 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1478 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	39
Servitù, censo, livello, usi civici.....	39
Bene N° 6 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1468 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 7 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1470 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 8 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1472 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 9 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1474 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 10 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1476 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 11 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1478 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	39
Caratteristiche costruttive prevalenti	39
Bene N° 6 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1468 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 7 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1470 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 8 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1472 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 9 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1474 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 10 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1476 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 11 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1478 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	39
Stato di occupazione.....	39
Bene N° 6 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1468 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 7 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1470 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 8 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1472 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 9 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1474 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 10 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1476 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 11 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1478 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	39
Provenienze Ventennali.....	40
Bene N° 6 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1468 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	40
Bene N° 7 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1470 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	41
Bene N° 8 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1472 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	43
Bene N° 9 - Terreno FOGLIO 11 PRT. 1474 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	44
Bene N° 10 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1476 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	45
Bene N° 11 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1478 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	46
Formalità pregiudizievoli.....	48
Bene N° 6 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1468 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 7 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1470 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 8 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1472 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 9 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1474 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 10 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1476 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 11 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1478 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	48
Normativa urbanistica.....	48
Bene N° 6 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1468 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 7 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1470 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 8 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1472 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 9 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1474 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 10 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1476 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 11 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1478 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	48
Regolarità edilizia	49

Bene N° 11 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1478 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	49
Stima / Formazione lotti.....	49
Lotto 1	49
Lotto 2	51
Lotto 3	52
Lotto 4	54
Riepilogo bando d'asta	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 2	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 3	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 4	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 218/2022 del R.G.E.	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 163.000,00	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 84.900,00	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 43.700,00	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 11.050,00	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Via Firenze n. 41, interno 31, piano quinto	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Via Marittima n. 244, piano terra	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 3 – Area utilizzata per Autolavaggio ubicato a Frosinone (FR) - Via Marittima n. 254 - Bene N° 4 - Terreno FOGLIO 62 PART. 477 ubicato a Frosinone (FR) - Via g. PALATUCCI - Bene N° 5 - Terreno FOGLIO 62 PART. 478 ubicato a Frosinone.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 6 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1468 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 7 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1470 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 8 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1472 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 9 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1474 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 10 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1476 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord - Bene N° 11 - Terreno FOGLIO 11 PART. 1478 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord.....	Errore. Il segnalibro non è definito.

INCARICO

All'udienza del 12/04/2023, il sottoscritto Ing. Scarponi Paola, con studio in **** Omissis **** - 03100 - Frosinone (FR), email p.scarponi@hotmail.it; PEC paola.scarponi@ingpec.eu, Tel. **** Omissis ****, Fax **** Omissis ****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

In data 21/09/2023 la G.E. Dott.ssa Simona Di Nicola ha disposto la riunione della procedura n. 42/2023 alla procedura portante n. 218/2022.

I beni, complessivamente appresi alla procedura, oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Via Firenze n. 41, interno 31, piano quinto (Coord. Geografiche: 41°38'06.1"N 13°21'04.2"E)

L'avviso di inizio delle operazioni peritali è stato comunicato alla parte a mezzo Raccomandata 1 A/R. Il 17/05/2023, giorno stabilito per l'accesso, la scrivente si recava presso i beni oggetto di pignoramento, unitamente all'**** Omissis ****, in qualità di custode e professionista delegato del compendio immobiliare pignorato. Stante l'assenza del debitore esecutato veniva effettuata la sola ricognizione esterna, non potendo accedere ai beni.

A seguito di ulteriori accessi, in data 22/05/2023 è stato possibile svolgere il sopralluogo alla presenza del debitore esecutato. (cfr. all. N°1 – Verbali di sopralluogo).

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Via Marittima n. 244, piano terra (Coord. Geografiche: 41°38'09.2"N 13°20'23.0"E)

L'avviso di inizio delle operazioni peritali è stato comunicato alle parti a mezzo Raccomandata 1 A/R. La scrivente, recatasi presso il bene oggetto di pignoramento il giorno 17/05/2023, unitamente al Custode nominato **** Omissis ****, in qualità di custode e professionista delegato del compendio immobiliare pignorato, riscontrava la presenza del debitore esecutato, che acconsentiva allo svolgimento delle operazioni peritali. (cfr. all. N°1 – Verbali di sopralluogo)

- **Bene N° 3** – Area utilizzata per autolavaggio ubicata a Frosinone (FR) - Via Marittima n. 254 (Coord. Geografiche: 41°38'10.6"N 13°20'21.9"E)
- **Bene N° 4** - Terreno FOGLIO 62 PART. 477 ubicato a Frosinone (FR) - Via G. Palatucci (Coord. Geografiche: 41°38'10.6"N 13°20'21.9"E)
- **Bene N° 5** – Terreno FOGLIO 62 PART. 478 ubicato a Frosinone (FR) (Coord. Geografiche: 41°38'10.6"N 13°20'21.9"E)
- **Bene N° 6** - Terreno FOGLIO 11 PART. 1468 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord (Coord. Geografiche: 41°39'19.3"N 13°19'22.8"E)
- **Bene N° 7** - Terreno FOGLIO 11 PART. 1470 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord (Coord. Geografiche: 41°39'19.3"N 13°19'22.8"E)
- **Bene N° 8** - Terreno FOGLIO 11 PART. 1472 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord (Coord. Geografiche: 41°39'19.3"N 13°19'22.8"E)
- **Bene N° 9** - Terreno FOGLIO 11 PART. 1474 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord (Coord. Geografiche: 41°39'19.3"N 13°19'22.8"E)
- **Bene N° 10** - Terreno FOGLIO 11 PART. 1476 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord (Coord. Geografiche: 41°39'19.3"N 13°19'22.8"E)
- **Bene N° 11** - Terreno FOGLIO 11 PART. 1478 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord (Coord. Geografiche: 41°39'19.3"N 13°19'22.8"E)

La scrivente, recatasi presso i beni oggetto di pignoramento il 23/10/2023, unitamente al Custode, riscontrava la presenza del debitore esecutato, che acconsentiva allo svolgimento delle operazioni

peritali. (cfr. all. N°18 – Verbale di sopralluogo 23.10.2023)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA FIRENZE N. 41, INTERNO 31, PIANO QUINTO

Trattasi di appartamento distinto al N.C.E.U. nel **FOGLIO 31 PART. 726 SUB. 33**, ubicato al piano quinto di un fabbricato residenziale sviluppato su sei livelli oltre piani seminterrati, sito nella parte alta del Comune di Frosinone, in zona centrale a prevalente carattere residenziale.

L'accesso al fabbricato avviene direttamente da Via Firenze, su piccola area di pertinenza pavimentata destinata ad ingresso pedonale. Il parcheggio è possibile nelle aree di sosta sulla pubblica carreggiata.

L'appartamento, esposto su due lati, ha accesso mediante scala condominiale oltre ascensore; internamente è composto da: ingresso/soggiorno open space con annessa cucina, piccolo disimpegno, due camere ed un bagno.

Vi sono, inoltre, due terrazzini ubicati lungo il fronte Nord e lungo il fronte Ovest che consentono una ottima esposizione e visuale. Nel suo complesso, l'unità è caratterizzata da uno stato di conservazione e manutenzione buono, con finiture di ottimo livello.

Nel corso dei sopralluoghi sono state riscontrate lievi difformità planimetriche rispetto all'ultimo titolo presentato; difformità suscettibili di sanatoria come si dirà meglio nel seguito della presente.

Tutto quanto sopra descritto è riscontrabile dalla documentazione fotografica prodotta dalla scrivente in sede di sopralluogo.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA MARITTIMA N. 244, PIANO TERRA

L'immobile oggetto di pignoramento distinto al N.C.E.U. nel **FOGLIO 62 PART. 287 SUB.14**, è un'unità immobiliare ad uso residenziale al piano terra, sita nel comune di Frosinone in Via Marittima, angolo via G. Palatucci. L'unità è parte di un edificio articolato su due livelli fuori terra, la cui edificazione risale agli anni '60.

Al fabbricato si accede direttamente da Via Marittima attraverso la corte esterna prospiciente il fabbricato (SUB. 2 BCNC), comune anche alle altre unità immobiliari facenti parte dell'immobile.

La porzione di corte comune, senza soluzione di continuità con Via Marittima e con le altre particelle di terreno confinanti, è destinata ad area di manovra e parcheggio.

L'immobile si trova in zona centrale, perfettamente collegata con tutti i principali servizi.

L'accesso all'appartamento viene esercitato mediante atrio di ingresso (SUB.1 BCNC); internamente è composto da: ingresso/corridoio, cinque camere e bagno, oltre piccolo ripostiglio esterno (attualmente inutilizzato) ricavato sotto la scala condominiale.

Occorre precisare che a seguito delle verifiche effettuate presso gli Enti competenti, l'attuale destinazione catastale del locale A/10 ed il suo utilizzo come studio medico, risultano difformi rispetto all'ultimo titolo edilizio visionato presso l'Ufficio tecnico di Frosinone; pertanto la presente valutazione verrà effettuata in base alla destinazione assentita – uso residenziale.

BENE N° 3 – AREA UTILIZZATA PER AUTOLAVAGGIO UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA MARITTIMA N. 254

Area di circa *1.505 mq.* catastali adibita ad autolavaggio, distinta al N.C.E.U. nel **FOGLIO 31 PART. 560**, in parte pavimentata ed in parte lasciata a verde (fronte su via G. Palatucci).

Il lotto, completamente recitato per la porzione pavimentata con recinzione metallica, è accessibile mediante sbarra automatica dalla part. 287 (non oggetto di procedura) stazione rifornimento carburanti su Via Marittima.

Sul piazzale, lungo la recinzione nord, è presente un'armadiatura metallica, di circa *5 mq.* ed altezza max pari a *2 ml.*, utilizzata come deposito prodotti per il lavaggio ed alloggiamento quadri e pompe. Nella parte retrostante del lotto è presente una tettoia realizzata in tubolare metallico, ancorata alla sottostante pavimentazione cementizia, di superficie coperta pari a circa *90 mq.* ed altezza max. di *3,40*

ml. Detta struttura è sprovvista di titoli autorizzativi; pertanto, nel seguito della presente, saranno previsti gli oneri di demolizione.

Gli impianti per il lavaggio delle autovetture appartenenti ad altra proprietà non sono oggetto di procedura esecutiva; pertanto non inclusi nella presente valutazione estimativa.

BENE N° 4 - TERRENO FOGLIO 62 PART. 477 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA G. PLATUCCI

Terreno distinto al N.C.T. nel **FOGLIO 62 PART. 477** di superficie catastale pari *210 mq.*, presenta conformazione planimetrica irregolare e giacitura in pendenza, alla data dei sopralluoghi risultava incolto.

Detto terreno - che di fatto costituisce la sponda del piccolo corso d'acqua ivi insistente - risulta attualmente intercluso; lungo il fronte su via G. Palatucci è presente una recinzione metallica sprovvista di accesso.

BENE N° 5 - TERRENO FOGLIO 62 PART. 478 UBICATO A FROSINONE (FR)

Sebbene la particella pignorata risulti formalmente intestata al debitore esecutato la stessa, come previsto nel P.R.G., è STRADA COMUNALE - VIA G. PALATUCCI; pertanto, non è stata considerata ai fini della presente perizia estimativa.

BENE N° 6 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1468 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

Terreno distinto al N.C.T. nel **FOGLIO 11 PART. 1468** di superficie catastale pari *120 mq*, presenta conformazione planimetrica regolare e giacitura piana, alla data dei sopralluoghi risultava incolto.

Detto terreno - ubicato in zona periferica del Comune di Frosinone, lungo la S.S.6 Casilina NORD - risulta intercluso.

BENE N° 7 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1470 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

Terreno distinto al N.C.T. nel **FOGLIO 11 PART. 1470** di superficie catastale pari *220 mq*, presenta conformazione planimetrica regolare e giacitura piana, alla data dei sopralluoghi risultava incolto.

Detto terreno - ubicato in zona periferica del Comune di Frosinone, lungo la S.S.6 Casilina NORD - risulta intercluso.

BENE N° 8 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1472 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

Terreno distinto al N.C.T. nel **FOGLIO 11 PART. 1472** di superficie catastale pari *340 mq*, presenta conformazione planimetrica regolare e giacitura piana, alla data dei sopralluoghi risultava incolto.

Detto terreno - ubicato in zona periferica del Comune di Frosinone, lungo la S.S.6 Casilina NORD - risulta intercluso.

BENE N° 9 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1474 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

Terreno distinto al N.C.T. nel **FOGLIO 11 PART. 1474** di superficie catastale pari *220 mq*, presenta conformazione planimetrica regolare e giacitura piana, alla data dei sopralluoghi risultava incolto.

Detto terreno - ubicato in zona periferica del Comune di Frosinone, lungo la S.S.6 Casilina NORD - risulta intercluso.

BENE N° 10 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1476 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

Terreno distinto al N.C.T. nel **FOGLIO 11 PART. 1476** di superficie catastale pari *190 mq*, presenta conformazione planimetrica regolare e giacitura piana, alla data dei sopralluoghi risultava incolto.

Detto terreno - ubicato in zona periferica del Comune di Frosinone, lungo la S.S.6 Casilina NORD - risulta

intercluso.

BENE N° 11 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1478 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

Terreno distinto al N.C.T. nel **FOGLIO 11 PART. 1478** di superficie catastale pari *1.520 mq*, presenta conformazione planimetrica regolare e giacitura piana, alla data dei sopralluoghi risultava incolto.

Detto terreno, ubicato in zona periferica del Comune di Frosinone, lungo la S.S.6 Casilina NORD risulta attualmente intercluso.

Nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza di un piccolo manufatto in muratura, sprovvisto di titolo abilitativo e non sanabile, per il quale nel seguito della presente saranno calcolati gli oneri di demolizione.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Via Firenze n. 41, interno 31, piano quinto

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nel fascicolo è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativa ai beni oggetto della procedura, con ricerca dei titoli risalente ad oltre il ventennio.

Dalla verifica della certificazione notarile, emerge che il primo titolo di provenienza richiamato nella certificazione notarile è la denuncia di successione del 28.02.1995 trascritta il 02.09.1995 R.P. 11041 - R.G. 13762, in morte di **** Omissis ****, mediante la quale il debitore diviene proprietario del bene in oggetto per la quota di 1/3, oltre quota di 1084/50000 dell'appartamento al SUB.8 (appartamento condominiale).

I restanti diritti pari a 2/3 gli sono pervenuti mediante atto Notaio PERNA del 06.05.1996 trascritto il 14.05.1996 R.P. 5249 – R.G. 6642.

La scrivente ha effettuato ulteriori visure ipotecarie al fine di integrare la provenienza attestata nel certificato e verificare la continuità delle trascrizioni ante ventennio; a riguardo si rileva un **Atto di compravendita Notaio ROSSI del 30.06.1962, trascritto al Frosinone il 16.07.1962 R.P. 5304**, mediante il quale **** Omissis **** (padre dell'esecutato) acquistava l'appartamento in oggetto oltre la quota di 21,68 millesimi dell'appartamento del portiere attuale SUB. 8 (non oggetto di procedura esecutiva).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con dichiarazione di successione del 1995 e successivo atto di compravendita a rogito del notaio Umberto PERNA, trascritto a Frosinone il 14.05.1996 - R.G. 6642, R.P. 5249, il **** Omissis **** diventa proprietario esclusivo dei beni oggetto di procedura esecutiva.

*La scrivente ha acquisito, presso il competente ufficio del Comune di Frosinone, l'estratto di matrimonio con annotazioni marginale del debitore, dal quale emerge che con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio - contratto il 14.01.2006 con la Sig.ra **** Omissis ****- gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. (cfr. all. N°2 – Certificati anagrafici/stato di famiglia).*

CONFINI

Il fabbricato alla PART. 726 al FOGLIO 31, di cui è parte l'unità pignorata confina:

- lato *NORD* con Via Firenze;
- lato *EST* con il condominio all PART. 675;
- lato *Ovest* con il condominio alla PART. 506.

L'abitazione pignorata, distinta al **SUB. 33** confina, con il corpo scala, e con l'altro appartamento al piano quinto distinto al SUB. 34 di proprietà **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	2,75 m	Quinto
Balcone	10,00 mq	10,30 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	Quinto
Totale superficie convenzionale:				107,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,50 mq		

L'appartamento al **SUB. 33**, ubicato al piano quinto della palazzina, è composto da ingresso/soggiorno open space con adiacente cucina, piccolo ripostiglio, due camere ed un bagno. L'appartamento è dotato, inoltre, di due balconi sui lati Nord ed Ovest.

Tutto quanto sopra descritto è documentato nell'elaborato fotografico allegato. (cfr. all. N° 3 – Documentazione fotografica)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 726, Sub. 33, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Piano Quinto
Dal 01/01/1992 al 19/01/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 726, Sub. 33, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 619,75 Piano Quinto
Dal 19/01/1993 al 06/05/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 726, Sub. 33, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 619,75 Piano Quinto
Dal 06/05/1996 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 726, Sub. 33, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 619,75 Piano Quinto
Dal 09/11/2015 al 07/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 726, Sub. 33, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 110 mq Rendita € 619,75 Piano Quinto

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate (cfr. all. N°4 - Certificato catastale F. 31 PART. 726 SUB. 33). 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	
	31	726	33	1	A2	5	5 vani	110 mq	619,75 €	Quinto		

Corrispondenza catastale

All' esito del sopralluogo effettuato sono emerse lievi difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente (cfr. all. N°5 - Planimetria catastale F. 31 PART. 726 SUB. 33).

Dette difformità richiederanno l'aggiornamento dell'attuale planimetria; il costo da sostenere per l'aggiornamento della stessa è stimato in circa € 750,00, ripartiti in:

- Spese Tecniche comprensivo di Oneri di legge € 700,00;
- Diritti erariali per aggiornamento DOCFA € 50,00.

Totale somme per aggiornamento catastale: € 750,00

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura. In tale certificazione risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni. (cfr. allegato N°6 – Ispezioni ipotecarie)

STATO CONSERVATIVO

Alla data dei sopralluoghi l'appartamento si presentava, in buono stato di conservazione e manutenzione, ad eccezione di alcune tracce di umidità da infiltrazione provenienti dal soprastante terrazzo condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

PARTI COMUNI

L'appartamento è inserito in un contesto condominiale aventi parti comuni quali: l'androne, il corpo scala (dotato di ascensore) di collegamento ai vari piani.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Alla data degli accessi sui luoghi, l'appartamento pignorato, si presentava in buono stato di conservazione con finiture di ottimo livello.

Il fabbricato, di cui è parte l'unità pignorata, è stato realizzato a partire dal 1960 e consta di struttura portante in cemento armato, i solai di piano sono in laterocemento e le tamponature sono in laterizio, la copertura è a terrazzo.

Per quanto attiene alle finiture si rappresenta che le pareti sono tinteggiate ed intonacate al civile; la pavimentazione interna dell'abitazione è realizzata in ceramica tipo gres, la zona notte presenta pavimentazione in parquet; il bagno e la cucina presentano pavimento e rivestimenti in ceramica.

Il bene in oggetto è dotato di infissi in legno con tapparelle in pvc, il portone e le porte interne sono in legno.

L'unità è dotata di tutti gli impianti tecnologici necessari: impianto elettrico, idricosanitario e termoidraulico, dei quali non si è a conoscenza delle relative certificazioni e/o idoneità come per Legge. Altezza utile interna dell'abitazione è pari a circa mt. 2,70.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'esito del sopralluogo effettuato dalla scrivente, l'appartamento al piano quinto risulta occupato dal debitore esecutato come abitazione.

La scrivente ha acquisito presso il competente ufficio del Comune di Frosinone, il certificato di residenza del Sig. **** Omissis **** dal quale emerge l'iscrizione del debitore nell'anagrafe della popolazione residente all'indirizzo di Via Firenze n. 41. (cfr. all. N°2 – Certificati anagrafici).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1962 al 02/09/1995	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravednita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ROSSI Rugiero	16/06/1962		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.C. dei Registri I.I. di Frosinone	16/07/1962		5304
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/09/1995 al 06/05/1996	**** Omissis ****	Atto amministrativo - Certificato di denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro	28/02/1995	69512	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.C. dei Registri I.I. di Frosinone	02/09/1995	13762	11041
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/05/1996 al 19/07/2023	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto PERNA	06/05/1996	5569	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.C. dei Registri I.I. di Frosinone	14/05/1996	6642	5249
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2001 al 19/07/2023	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro	28/02/1995	69512	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.C. dei Registri I.I. di Frosinone	17/02/2001	2314	1881
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/2015 al 19/07/2023	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ludovico PERNA	26/04/2015	169926	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.C. dei Registri I.I. di Frosinone	26/06/2015	10338	8214
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Frosinone, nonché dall'esame della certificazione notarile depositata dal creditore precedente relativamente alla provenienza dei beni oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:

- 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.

L'atto di compravendita del 30.06.1962 è relativo all'acquisto dell'appartamento oggetto di esecuzione, attuale, PART. 726 SUB. 33, per la piena proprietà, oltre all'appartamento al piano S2 distinto dal SUB. 8 originariamente destinato ad abitazione del custode, relativamente alla quota di 21,68 millesimi.

Con dichiarazione di successione del 1995 e successivo atto del 1996 il debitore esecutato entra anche nella disponibilità dell'appartamento al SUB. 8 per la quota di 1445,3/200000; il SUB. 8 non risulta oggetto di pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 07/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
 Iscritto a Frosinone il 22/11/2017
 Reg. gen. 18530 - Reg. part. 2369
 Quota: 1/1
 Importo: € 460.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 230.000,00
 Percentuale interessi: 3,00 %
 Rogante: Notaio Francesco RAPONI
 Data: 21/11/2017
 N° repertorio: 55148

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Frosinone il 01/02/2023
 Reg. gen. 2192 - Reg. part. 1536
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 31/03/2023

Reg. gen. 6782 - Reg. part. 4732

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione di tutte le formalità sopra richiamate e, contestualmente, nella corresponsione, per la loro annotazione, di importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frosinone e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del Piano regolatore generale, il bene oggetto di pignoramento ricade in **Zona omogenea B**, art. 22 NTA. Tale zona comprende le aree del territorio comunale in cui la superficie degli edifici esistenti superi il 12,50%. In essa si procede secondo piani particolareggiati. (cfr. all. N°7 - Stralcio PRG).

Dall'indagine svolta dalla scrivente, e dall'esame del PTPR, si riscontra che il bene ricade **in ZONA GRIGIA - Paesaggio degli insediamenti urbani**.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frosinone (FR), con riferimento all'immobile pignorato, si riscontra la seguente documentazione (cfr. all. N° 8 - Titoli abilitativi):

- **Licenza di costruzione del 11/07/1960** relativa alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione come da progetto approvato dalla C.C.E. comunale nella seduta del 04/07/1960 Verbale n. 11/12;
- **Licenza di costruzione del 11/09/1961** relativa alla sopraelevazione del fabbricato sito in via Firenze, come da progetto approvato dalla C.C.E. comunale nella seduta del 05/09/1961 Verbale n. 11/572.

Si rileva, inoltre il **Permesso di abitabilità rilasciato il 24/03/1961**.

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo, consistenti in lievi modifiche planimetriche interne. Le suddette difformità, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una S.C.I.A. con sanzione e diritti, pari a circa € 1.200,00; a detto importo vanno aggiunti gli oneri relativi alle spese tecniche per la predisposizione della pratica, pari ad € 1.000,00.

Il Costo Complessivo per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate ai suddetti punti risulta così ripartito:

- S.C.I.A. in Sanatoria = € 1.200,00
- Spese Tecniche = € 1.000,00

Totale somme per regolarizzazione urbanistica: € 2.200,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è inserito all'interno del "Condominio Via Firenze 41" con sede in Frosinone, via Firenze n. 41; risulta una morosità pari ad € 677,85, come da nota inviata alla scrivente dall'Amministratore condominiale il 07.08.2023.

L'importo medio annuo delle spese condominiali è pari a circa € 320,00.

Spese condominiali insolute: € 677,85.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Via Marittima n. 244, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con atto di compravendita a rogito del notaio Giovanni PIACITELLI, trascritto a Frosinone il 29.04.1987 - R.G. 6206, R.P. 4959, il Sig. **** Omissis **** diventa proprietario esclusivo dei beni oggetto di procedura esecutiva.

*La scrivente ha acquisito, presso il competente ufficio del Comune di Frosinone, l'estratto di matrimonio con annotazioni marginale del debitore, dal quale emerge che con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio - contratto il 14.01.2006 con la Sig.ra **** Omissis **** - gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. (cfr. all. N°2 – Certificati anagrafici/stato di famiglia).*

CONFINI

Il fabbricato alla PART. 287 al FOGLIO 62, di cui è parte l'unità pignorata confina:

- lato *NORD* con la PART. 482, appartenente a **** Omissis ****;
- lato *SUD* con via Marittima;
- lato *EST* con via G. Palatucci.

L'abitazione pignorata, distinta al **SUB. 14** confina, con l'androne condominiale (SUB.1 BCNC), con l'altra unità immobiliare al piano terra (SUB.11) appartenente ad altra proprietà e non oggetto di procedura, con la corte estera (SUB.2 BCNC), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	2,90 m	Terra
Veranda	5,50 mq	7,50 mq	0,40	3,00 mq	2,90 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				93,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	93,00 mq
--	-----------------

L'appartamento, che occupa metà del piano terra della palazzina, è composto da corridoio/disimpegno, cinque camere, un piccolo bagno, oltre ripostiglio esterno ricavato nel sottoscala (attualmente non utilizzato). Ai fini della stima del bene oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza del piccolo ripostiglio esterno, adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

In difformità dai titoli si è rilevato che l'immobile risulta attualmente destinato ad ufficio e che il vano originariamente destinato a veranda coperta (non residenziale) oggi risulta parte integrante dell'appartamento senza soluzione di continuità.

Prevedendo il ripristino dello stato dei luoghi conformemente a quanto autorizzato, le suddette superfici sono state calcolate in base alla destinazione assentita nell'ultimo titolo edilizio visionato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Frosinone.

Tutto quanto sopra descritto è documentato nell'elaborato fotografico allegato. (cfr. all. N° 3 – Documentazione fotografica)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 11/07/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 276, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Piano Terra
Dal 11/07/1986 al 29/07/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 287, Sub. 6 Categoria A2 Piano Terra
Dal 29/07/1986 al 27/04/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 286, Sub. 6 Categoria A2 Piano Terra
Dal 27/04/1987 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 287, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 355,06 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 22/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 287, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 127 mq Rendita € 355,06 Piano Terra
Dal 22/09/2017 al 07/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 287, Sub. 14, Zc. 2 Categoria A10 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 99 mq Rendita € 945,12 Piano Terra

Per completezza si riportano ulteriori dati catastali (Cfr. all. N°9 – Certificato catastale PART. 287 SUB. 14):

- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 21/09/2017 Pratica n. FR0102935 in atti dal 22/09/2017 ABITAZIONE-UFFICIO (n. 12462.1/2017)

Con variazione del 2017 la destinazione catastale dell'appartamento diventa uso ufficio. Tale variazione, poiché non supportata dalla propedeutica autorizzazione urbanistica, dovrà essere rettificata e ripristinata nell'originaria destinazione residenziale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	62	287	14	2	A10	1	6 vani	99 mq	945,12 €	T	

Corrispondenza catastale

L'attuale destinazione d'uso A/10 - Ufficio, risulta priva del legittimante titolo urbanistico (Cfr. all. N°10 – Planimetria catastale PART. 287 SUB. 14); **l'unico titolo edilizio visionato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frosinone è un progetto di ampliamento del fabbricato ad uso residenziale del 1972. La destinazione assentita è quella residenziale.**

Il costo da sostenere per l'aggiornamento catastale relativo alla variazione della destinazione da uso ufficio ad abitazione, con conseguente piantina castale di aggiornamento (relativa ad alcune lievi difformità) è stimato in circa € 750,00 così ripartite:

- Spese tecniche € 700,00;
- Diritti erariali per procedura DOCFA € 50,00.

Totale somme per aggiornamento catastale: € 750,00

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura. In tale certificazione risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni. (Cfr. all. N°11 – Atto di provenienza)

STATO CONSERVATIVO

Come riscontrato in sede di sopralluogo, lo stato di conservazione dell'appartamento al piano terra è da ritenersi discreto, in alcuni punti sono presenti tracce di umidità; esternamente l'immobile abbisogna di interventi di manutenzione ordinaria.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

PARTI COMUNI

L'appartamento è inserito all'interno di un contesto condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Alla data degli accessi sui luoghi, l'appartamento pignorato, si presentava in discreto stato di conservazione; sono presenti, sulle pareti perimetrali, segni di umidità di risalita che necessitano di interventi manutentivi.

La struttura portante risalente agli anni '60/'70 è in muratura, i solai di piano in laterocemento, le tramezzature in laterizio, la copertura a tetto con soprastante manto di tegole.

Per quanto attiene alle finiture si rappresenta che le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate con rivestimento in cortina; internamente risultano intonacate e tinteggiate con finitura civile di medio livello. La pavimentazione interna dell'abitazione è realizzata in materiale plastico finto legno, il bagno presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica tipo gres. Il bene in oggetto è dotato di infissi in pvc con persiane in metallo, il portone di ingresso e le porte interne sono in legno. Altezza utile interna dell'abitazione è pari a mt. 2,90. L'unità è dotata di tutti gli impianti tecnologici necessari: impianto elettrico, idricosanitario e termoidraulico con elementi radianti in ghisa, dei quali non si è a conoscenza delle relative certificazioni e/o idoneità come per Legge.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

DETERMINAZIONE CANONE DI LOCAZIONE

Per completezza di elaborazione si è determinato il valore locativo dell'appartamento all'attualità ed in base alla destinazione assentita - residenziale, effettuando una attenta analisi del mercato immobiliare; rilevando, nella fattispecie, quotazioni di locazioni di immobili ubicati a Frosinone aventi caratteristiche similari. Si è inoltre consultata la banca dati OMI, che per la zona in esame suggerisce valori di riferimento distinti per la specifica destinazione pari a: abitazioni civili €/mq 5,60 – 7,10.

I valori reperiti dalle indagini dirette (operatori del settore), risultano piuttosto in linea con i valori OMI. Per quanto sopra, a parere della scrivente, si ritiene congruo adottare un valore a metro quadrato pari ad € 7,00.

Il valore locativo del fabbricato sarà così determinato:

- mq. 75,00 (SUL) x € 7,00/mq = in c.t. **€ 525,00 mensili** – in c.t. **€ 6.300,00 annuali**.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1987 al 19/07/2023	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni PIACITELLI	27/04/1987	953	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.C. dei Registri I.I. di Frosinone	29/04/1987	6206	4959
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Frosinone, nonché dall'esame della certificazione notarile depositata dal creditore precedente relativamente alla provenienza dei beni oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:

- 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 Frosinone aggiornate al 13/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Frosinone il 22/11/2017
Reg. gen. 18530 - Reg. part. 2369
Quota: 1/1
Importo: € 460.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 230.000,00

Percentuale interessi: 3,00 %
Rogante: Notaio Francesco RAPONI
Data: 21/11/2017
N° repertorio: 55148

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 01/02/2023

Reg. gen. 2192 - Reg. part. 1536

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 31/03/2023

Reg. gen. 6782 - Reg. part. 4732

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione di tutte le formalità sopra richiamate e, contestualmente, nella corresponsione, per la loro annotazione, di importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frosinone e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del Piano regolatore generale, il bene oggetto di pignoramento ricade in **Zona omogenea V – Verde pubblico attrezzato**, art. 27 NTA. (cfr. all. N°13 - Stralcio PRG).

Dall'esame congiunto del PTPR si riscontra inoltre che l'area su cui insiste il bene in oggetto ricade in una **Zona tutelata per legge (c058_001), in fascia di rispetto di corso d'acqua** (art. 7 L.R. 24/98).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frosinone, a seguito di formale richiesta di accesso agli atti, si è riscontrato un unico titolo edilizio relativo al fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di pignoramento. (cfr. all. N°14 – Titoli edilizi).

Trattasi di una **autorizzazione per la realizzazione di locali igienici a servizio del fabbricato presentata in data 03/08/1972**. Il progetto allegato alla richiesta, è stato **approvato dalla C.C.E. comunale nella seduta del 24/11/1972 - verbale n. 72-14/2**.

Dal riscontro tra il rilievo dello stato dei luoghi - così come verificato in sede di sopralluogo - e le tavole grafiche allegate alla citata Licenza, emergono tuttavia delle difformità; dette difformità (indicate nei precedenti paragrafi) riguardano:

- a) il cambio d'uso da abitazione ad ufficio dell'intero appartamento;
- b) l'annessione dell'originaria veranda coperta (non residenziale) all'appartamento stesso senza soluzioni di continuità;
- c) modifiche planimetriche interne;
- d) ripostiglio realizzato sotto la scala non riportato in progetto.

Per le difformità ai **punti a) e b)**, non suscettibili di sanatoria, dovrà essere prevista la rimessa in pristino come da progetto approvato; la destinazione d'uso dell'appartamento è quella abitativa, la veranda verrà considerata come superficie non residenziale.

Circa le modifiche interne, **punto c) e punto d)**, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria.

In relazione al ripostiglio al **punto d)**, poiché trattasi di locali ubicati sulle attuali parti comuni del fabbricato, **la richiesta potrà essere presentata autonomamente dal comproprietario che possiede solo una quota e che non ha la totale disponibilità dello stesso, PREVIO ASSENSO degli altri comproprietari.**

Il Costo complessivo per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate ai suddetti punti risulta così ripartito:

- S.C.I.A. in Sanatoria = € 1.200,00;
- Ripristino tramezzatura interna = € 500,00;
- Spese Tecniche = € 1.000,00.

Totale oneri regolarizzazione urbanistica € 2.700,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Immobile è inserito in un contesto condominiale, ad oggi le spese non sono quantificabili poiché non vi è un regolamento per la gestione delle parti comuni.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** – Area utilizzata per autolavaggio ubicata a Frosinone (FR) - Via Marittima n. 254
- **Bene N° 4** - Terreno FOGLIO 62 PART. 477 ubicato a Frosinone (FR) - Via G. Palatucci
- **Bene N° 5** - Terreno FOGLIO 62 PART. 478 ubicato a Frosinone (FR)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - AREA UTILIZZATA PER AUTOLAVAGGIO UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA MARITTIMA N. 254 - BENE N° 4 - TERRENO FOGLIO 62 PART. 477 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA G. PALATUCCI - BENE N° 5 - TERRENO FOGLIO 62 PART. 478 UBICATO A FROSINONE (FR)

La documentazione ex art. 567 è completa; nel fascicolo è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativa ai beni oggetto della procedura, con ricerca dei titoli risalente ad oltre il ventennio.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - AREA UTILIZZATA PER AUTOLAVAGGIO UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA MARITTIMA N. 254 - BENE N° 4 - TERRENO FOGLIO 62 PART. 477 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA G. PALATUCCI - BENE N° 5 - TERRENO FOGLIO 62 PART. 478 UBICATO A FROSINONE (FR)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con atto di compravendita a rogito del notaio Giovanni PIACITELLI, trascritto a Frosinone il 29.4.1987 - R.G. 6206, R.P. 4959, il Sig. **** Omissis **** diventa proprietario esclusivo dei beni oggetto di procedura esecutiva.

*La scrivente ha acquisito, presso il competente ufficio del Comune di Frosinone, l'estratto di matrimonio con annotazioni marginale del debitore, dal quale emerge che con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio - contratto il 14.01.2006 con la Sig.ra **** Omissis **** - gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. (cfr. all. N°2 – Certificati anagrafici/stato di famiglia).*

CONFINI

BENE N° 3 - AREA UTILIZZATA PER AUTOLAVAGGIO UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA MARITTIMA N. 254

La PART. 560 confina:

- lato NORD con la PART. 529 appartenente **** Omissis ****;
- lato SUD con la PART. 482 appartenente a **** Omissis ****;
- lato OVEST con la PART. 478 appartenente alla stessa proprietà ed oggetto di procedura attualmente STRADA COMUNALE - Via G. PALATUCCI;
- Salvo altri.

BENE N° 4 - TERRENO FOGLIO 62 PART. 477 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA G. PALATUCCI

Il terreno alla PART. 477 confina:

- lato NORD con la PART. 474 appartenente a **** Omissis ****;
- lato SUD con la PART. 480 appartenente a **** Omissis ****;
- lato OVEST con la PART. 478 appartenente alla stessa proprietà ed oggetto di procedura - attuale STRADA via G. Palatucci;
- Salvo altri.

BENE N° 5 - TERRENO FOGLIO 62 PART. 478 UBICATO A FROSINONE (FR)

Il terreno alla PART. 478 confina:

- lato NORD con la PART. 475 appartenente a **** Omissis ****;
- lato EST con la PART. 477 appartenente alla stessa proprietà e oggetto di procedura esecutiva;
- lato OVEST con la PART. 560 appartenente alla stessa proprietà e oggetto di procedura esecutiva;
- Salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - AREA UTILIZZATA PER AUTOLAVAGGIO UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA MARITTIMA N. 254

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area attrezzata	1505,00 mq	1505,00 mq	1	1505,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1505,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1505,00 mq		

Area di 1.505 mq catastali in parte pavimentata ed in parte lasciata incolta, attualmente destinata a stazione di autolavaggio veicoli.

Gli impianti di lavaggio, appartenenti ad altra proprietà, NON sono oggetto della presente relazione.

BENE N° 4 - TERRENO FOGLIO 62 PART. 477 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA G. PALATUCCI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	210,00 mq	210,00 mq	1	210,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				210,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				210,00 mq		

Terreno di consistenza catastale pari a mq. 210.

BENE N° 5 - TERRENO FOGLIO 62 PART. 478 UBICATO A FROSINONE (FR)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Strada comunale	215,00 mq	215,00 mq	1	215,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				215,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				215,00 mq		

Strada comunale VIA G. PALATUCCI, come da previsioni di P.R.G.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - AREA UTILIZZATA PER AUTOLAVAGGIO UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA MARITTIMA N. 254

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/2020 al 20/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 560, Zc. 2 Categoria D7 Rendita € 1.800,00 Piano Terra
Dal 20/05/2021 al 18/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 560, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 2.050,00 Piano Terra

Per completezza si riportano ulteriori dati catastali (Cfr. all. N°19 – Certificato catastale FOGLIO 11 PART. 477-478-560):

- COSTITUZIONE del 21/05/2020 Pratica n. FR0024562 in atti dal 21/05/2020 (n. 406.1/2020)

Con TIPO MAPPALE presentato il 03/04/2020 per NUOVA COSTRUZIONE il terreno distinto al N.C.T. nel FOGLIO 62 PART. 479 assume l'attuale identificativo al catasto edilizio urbano.

BENE N° 4 - TERRENO FOGLIO 62 PART. 477 UBICATO A FROSINONE (FR) – VIA G. PALATUCCI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1977 al 15/11/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 62, Part. 286 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 55 00

		Reddito dominicale € 22,00 Reddito agrario € 19,00
Dal 15/11/1984 al 29/07/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 62, Part. 286 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 55 00 Reddito dominicale € 22,00 Reddito agrario € 19,00
Dal 29/07/1986 al 29/04/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 62, Part. 361 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 19 30 Reddito dominicale € 7,97 Reddito agrario € 6,98
Dal 29/04/1987 al 08/08/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 62, Part. 361 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 19 30 Reddito dominicale € 7,97 Reddito agrario € 6,98
Dal 08/08/2006 al 20/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 62, Part. 477 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 02 10 Reddito dominicale € 0,87 Reddito agrario € 0,76

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate (Cfr. all. N°19 – Certificato catastale FOGLIO 11 PART. 477-478-560). I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 5 - TERRENO FOGLIO 62 PART. 478 UBICATO A FROSINONE (FR)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1977 al 15/11/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 62, Part. 286 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 55 00 Reddito dominicale € 22,00 Reddito agrario € 19,00
Dal 15/11/1984 al 29/07/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 62, Part. 286 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 55 00 Reddito dominicale € 22,00 Reddito agrario € 19,00
Dal 29/07/1986 al 29/04/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 62, Part. 361 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 19 30 Reddito dominicale € 7,97 Reddito agrario € 6,98
Dal 29/04/1987 al 08/08/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 62, Part. 361 Qualità Seminativo arborato Cl.00 19 30 Reddito dominicale € 7,97

		Reddito agrario € 6,98
Dal 08/08/2006 al 20/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 62, Part. 478 Qualità Seminativo arborato Cl.00 02 15 Reddito dominicale € 0,89 Reddito agrario € 0,78

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate (Cfr. all. N°19 – Certificato catastale FOGLIO 11 PART. 477-478-560). La PART. 478 , sebbene formalmente intestata al debitore esentato, di fatto è **Strada comunale VIA G. PALATUCCI, come da previsioni di P.R.G.**

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - AREA UTILIZZATA PER AUTOLAVAGGIO UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA MARITTIMA N. 254

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	62	560		2	D8			1505 mq	2010 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento (cfr. all. N°20 – Planimetria catastale PART. 560).

BENE N° 4 - TERRENO FOGLIO 62 PART. 477 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA G. PALATUCCI

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
62	477				Seminativo arborato	2	00 02 10 mq	0,87 €	0,76 €	

BENE N° 5 - TERRENO FOGLIO 62 PART. 478 UBICATO A FROSINONE (FR)

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
62	478				Seminativo arborato	2	00 02 15 mq	0,89 €	0,78 €	

La PART. 478 è STRADA VIA G. PALATUCCI come da P.R.G.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - AUTOLAVAGGIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA MARITTIMA N. 254 - BENE N° 4 - TERRENO FOGLIO 62 PART. 477 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA G. PALATUCCI - BENE N° 5 - TERRENO FOGLIO 62 PART. 478 UBICATO A FROSINONE (FR)

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura. In tale certificazione risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni.

(Cfr. all. N°11 – Atto di provenienza)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - AREA UTILIZZATA PER AUTOLAVAGGIO UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA MARITTIMA N. 254

All'esito del sopralluogo effettuato il piazzale per la porzione pavimentata trovasi in buone condizioni, la porzione non pavimentata risulta incolta con presenza di vegetazione arbustiva infestante.

BENE N° 4 - TERRENO FOGLIO 62 PART. 477 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA G. PALATUCCI

Il terreno intercluso, alla data dei sopralluoghi si presentava incolto con presenza di vegetazione arbustiva infestante.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 – AREA UTILIZZATA PER AUTOLAVAGGIO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA MARITTIMA N. 254

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

L'accesso alla PART. 560 viene esercitato dalla PART. 287 (Stazione rifornimento carburante) non oggetto di procedura esecutiva.

BENE N° 4 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 477 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA G. PALATUCCI

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - AREA UTILIZZATA PER AUTOLAVAGGIO UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA MARITTIMA N. 254

Area per la maggior parte pavimentata in battuto di cemento carrabile; la porzione non pavimentata risulta incolta.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA G. PALATUCCI

Terreno di conformazione planimetrica irregolare e giacitura in pendenza, alla data dei sopralluoghi risultava incolto.

La scrivente, con pec del 11.12.2023, ha richiesto presso il competente ufficio del Comune di Frosinone, il certificato di destinazione urbanistica dei beni oggetto di procedura esecutiva (cfr. all. N°21 – Certificato Destinazione Urbanistica F. 62 PART.LLE 477 - 478).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - AREA UTILIZZATA PER AUTOLAVAGGIO UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA MARITTIMA N. 254

L'area risulta attualmente occupata senza titolo dalla **** Omissis **** locataria degli impianti di autolavaggio, giusto Contratto di affitto di ramo d'azienda registrato a Frosinone il 23.03.2017 al n. 1774 Serie 1T.

DETERMINAZIONE CANONE DI LOCAZIONE

Per completezza di elaborazione si è determinato il valore locativo dell'area, in base alla posizione ed all'attuale utilizzo, effettuando una attenta analisi del mercato immobiliare; rilevando, nella fattispecie, quotazioni di locazioni di immobili ubicati a Frosinone aventi caratteristiche similari.

Per quanto sopra, a parere della scrivente, il valore locativo è pari ad **€ 600,00 mensili** – in c.t. €

7.200,00 annuali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA G. PALATUCCI

All'esito del sopralluogo effettuato dalla scrivente il terreno risulta libero.

Stante le caratteristiche, le esigue dimensioni e l'impossibilità di libero accesso non si procederà alla determinazione di un canone di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - AREA UTILIZZATA PER AUTOLAVAGGIO UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA MARITTIMA N. 254 - BENE N° 4 - TERRENO FOGLIO 62 PART. 477 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA G. PALATUCCI - BENE N° 5 - TERRENO FOGLIO 62 PART. 478 UBICATO A FROSINONE (FR)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1987 al 20/01/2024	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni PIACITELLI	27/04/1987	953	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	29/04/1987	6206	4959
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Frosinone, nonché dall'esame della certificazione notarile depositata dal creditore precedente relativamente alla provenienza dei beni oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:

- 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.

La formalità richiamata è relativa all'acquisto del terreno al FOGLIO 62 PART. 361 che, mediante successivi frazionamenti, ha originato le attuali particelle oggetto di procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - AREA UTILIZZATA PER AUTOLAVAGGIO UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA MARITTIMA N. 254 - BENE N° 4 - TERRENO FOGLIO 62 PART. 477 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA G. PALATUCCI - BENE N° 5 - TERRENO FOGLIO 62 PART. 478 UBICATO A FROSINONE (FR)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 20/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 31/03/2023
Reg. gen. 6782 - Reg. part. 4732

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione di tutte le formalità sopra richiamate e, contestualmente, nella corresponsione, per la loro annotazione, di importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - AREA UTILIZZATA PER AUTOLAVAGGIO UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA MARITTIMA N. 254 - BENE N° 4 - TERRENO FOGLIO 62 PART. 477 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA G. PALATUCCI

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frosinone e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del P.R.G., si rileva che la PART. 560, ricade in **ZONA V - Verde pubblico attrezzato**, normata dall'art. 27 delle N.T.A.

VINCOLI:

Il mappale 560 ricade in zona assoggettata a:

- tutela paesaggistica Art. 142 – comma 1, lett. "c" Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- tutela paesaggistica Art. 142 – comma 1, lettera "g" Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- art. 36 (Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua) previste dal P.T.P.R. approvato.
- art. 39 (Protezione delle aree boscate) previste dal P.T.P.R. approvato.

BENE N° 5 - TERRENO FOGLIO 62 PART. 478 UBICATO A FROSINONE (FR)

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frosinone e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del P.R.G., si rileva che la PART. 478, risulta **STRADA**.

VINCOLI:

Il mappale 478 ricade in zona assoggettata a:

- tutela paesaggistica Art. 142 – comma 1, lett. "c" Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- tutela paesaggistica Art. 142 – comma 1, lettera "g" Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- art. 36 (Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua) previste dal P.T.P.R. approvato.
- art. 39 (Protezione delle aree boscate) previste dal P.T.P.R. approvato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - AREA UTILIZZATA PER AUTOLAVAGGIO UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA MARITTIMA N. 254

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frosinone, a seguito di formale richiesta di accesso agli atti, si è riscontrata la seguente documentazione (cfr. all. N°22 – Titoli edilizi Autolavaggio):

- **Concessione a costruire a titolo gratuito N. 2226 del 08.09.1987** relativa alla installazione di un impianto di lavaggio autovetture condizionata al trattamento delle acque di lavaggio in idoneo sistema depurativo.

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo, consistenti nella realizzazione di una tettoia in tubolare metallico di superficie coperta pari a circa 90 mq.

Gli oneri di rimozione, calcolati in base alla Tariffa prezzi della Regione Lazio, supportati da indagini presso Ditte operanti nel settore, ammontano a circa € 2.000,00.

Il Costo Complessivo per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate ai suddetti punti risulta così ripartito:

- Demolizioni per ripristino stato dei luoghi in conformità alla normativa vigente = € 2.000,00;
- Spese Tecniche = € 500,00.

Totale somme per regolarizzazione urbanistica: € 2.500,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - AREA UTILIZZATA PER AUTOLAVAGGIO UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA MARITTIMA N. 254 - **BENE N° 4** - TERRENO FOGLIO 62 PART. 477 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA G. PALATUCCI - **BENE N° 5** - TERRENO FOGLIO 62 PART. 478 UBICATO A FROSINONE (FR)

Non si è a conoscenza di vincoli o oneri condominiali gravanti sui beni pignorati.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno FOGLIO 11 PART. 1468 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord
- **Bene N° 7** - Terreno FOGLIO 11 PART. 1470 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord
- **Bene N° 8** - Terreno FOGLIO 11 PART. 1472 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord
- **Bene N° 9** - Terreno FOGLIO 11 PART. 1474 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord
- **Bene N° 10** - Terreno FOGLIO 11 PART. 1476 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord
- **Bene N° 11** - Terreno FOGLIO 11 PART. 1478 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1468 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 7** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1470 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 8** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1472 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 9** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1474 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 10** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1476 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 11** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1478 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

Nel fascicolo è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativa ai beni oggetto della procedura, con ricerca dei titoli risalente ad oltre il ventennio.

Dalla verifica della certificazione notarile, emerge che il debitore mediante Denuncia di successione in morte di **** Omissis **** del 28.02.1995 trascritta il 02.09.1995 ed il 17.02.2001, diviene proprietario dei beni in oggetto per la quota di 1/6.

I restanti diritti pari a 4/12 gli sono pervenuti mediante Denuncia di successione trascritta il 29.12.2006, in morte di **** Omissis ****.

L'accettazione tacita di eredità del 09.09.2016 richiamata nella certificazione notarile in atti non riguarda i beni oggetto di esecuzione; ne consegue che la documentazione prevista all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta incompleta. (cfr. allegato N°23 – Ispezioni ipotecarie aggiornate)

Non risulta trascritta presso la Conservatoria di Frosinone l'accettazione tacita di eredità relativa alla quota pervenuta in morte della Sig.ra ** Omissis ****.**

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1468 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 7** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1470 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 8** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1472 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 9** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1474 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 10** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1476 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 11** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1478 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Con Dichiarazione di successione paterna (**** Omissis ****) del 1995/2001 e Dichiarazione di successione materna (**** Omissis ****) del 2016, il Sig. **** Omissis **** diventa proprietario per la quota di 1/2 dei beni oggetto di procedura esecutiva.

*La scrivente ha acquisito, presso il competente ufficio del Comune di Frosinone, l'estratto di matrimonio con annotazioni marginale del debitore, dal quale emerge che con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio - contratto il 14.01.2006 con la Sig.ra **** Omissis **** - gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. (cfr. all. N°2 – Certificati anagrafici/stato di famiglia).*

CONFINI

BENE N° 6 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1468 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

Il terreno alla **PART. 1468** confina:

- lato *NORD* con la PART. 1472 appartenente alla stessa proprietà ed oggetto di procedura;
- lato *SUD* con la PART. 1476 appartenente alla stessa proprietà ed oggetto di procedura;
- lato *OVEST* con la PART. 2909 **** Omissis ****;
- Salvo altri.

BENE N° 7 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1470 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

Il terreno alla **PART. 1470** confina:

- lato *NORD* con con S.S.6 CASILINA NORD;
- lato *SUD* con la PART. 1472 appartenente alla stessa proprietà ed oggetto di procedura;
- lato *OVEST* con la PART. 1564 appartenente **** Omissis ****;
- Salvo altri.

BENE N° 8 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1472 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

Il terreno alla **PART. 1472** confina:

- lato *NORD* con la PART. 1470 appartenente alla stessa proprietà ed oggetto di procedura;
- lato *SUD* con la PART. 1468 appartenente alla stessa proprietà ed oggetto di procedura;
- lato *OVEST* con la PART. 1566 appartenente **** Omissis ****;
- Salvo altri.

BENE N° 9 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1474 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

Il terreno alla **PART. 1474** confina:

- lato *NORD* con la PART. 1472 appartenente alla stessa proprietà ed oggetto di procedura;
- lato *SUD* con la PART. 1476 appartenente alla stessa proprietà ed oggetto di procedura;
- lato *OVEST* con la PART. 2909 appartenente **** Omissis ****;
- Salvo altri.

BENE N° 10 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1476 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

Il terreno alla **PART. 1476** confina:

- lato *NORD* con la PART. 1468 appartenente alla stessa proprietà ed oggetto di procedura;
- lato *SUD* con la PART. 1474 appartenente alla stessa proprietà ed oggetto di procedura;
- lato *OVEST* con la PART. 2909 appartenente **** Omissis ****;
- Salvo altri.

BENE N° 11 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1478 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

Il terreno alla **PART. 1478** confina:

- lato *NORD* con la PART. 1468 appartenente alla stessa proprietà ed oggetto di procedura;
- lato *SUD* con la PART. 400 appartenente a **** Omissis ****;
- lato *OVEST* con la PART. 1556 appartenente **** Omissis ****;
- Salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 6 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1468 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	120,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,00 mq		

Terreno agricolo di consistenza catastale pari a *mq. 120*.

BENE N° 7 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1470 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	220,00 mq	220,00 mq	1	220,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				220,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				220,00 mq		

Terreno agricolo di consistenza catastale pari a mq. 220.

BENE N° 8 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1472 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	340,00 mq	340,00 mq	1	340,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				340,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				340,00 mq		

Terreno agricolo di consistenza catastale pari a mq. 340.

BENE N° 9 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1474 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	220,00 mq	220,00 mq	1	220,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				220,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				220,00 mq		

Terreno agricolo di consistenza catastale pari a mq. 220.

BENE N° 10 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1476 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	190,00 mq	190,00 mq	1	190,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				190,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				190,00 mq		

Terreno agricolo di consistenza catastale pari a mq. 190.

BENE N° 11 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1478 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1520,00 mq	1520,00 mq	1	1520,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1520,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1520,00 mq		

Terreno agricolo di consistenza catastale pari a mq. 1.520.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 6 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1468 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1977 al 19/01/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 618 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 00 Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,85
Dal 19/01/1993 al 12/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 618 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 00 Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,85
Dal 12/06/2000 al 06/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1468 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 20 Reddito dominicale € 0,37 Reddito agrario € 0,34
Dal 06/02/2016 al 19/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1468 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 20 Reddito dominicale € 0,37 Reddito agrario € 0,34

BENE N° 7 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1470 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1977 al 19/01/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 21 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 14 20 Reddito dominicale € 4,50 Reddito agrario € 3,55
Dal 19/01/1993 al 03/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 21 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 14 20 Reddito dominicale € 4,50 Reddito agrario € 3,55
Dal 03/10/1998 al 12/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1406 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 10 20 Reddito dominicale € 3,55 Reddito agrario € 2,55
Dal 12/06/2000 al 06/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1470 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 02 20 Reddito dominicale € 0,80 Reddito agrario € 0,57

Dal 06/02/2016 al 19/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1470 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 02 20 Reddito dominicale € 0,80 Reddito agrario € 0,57
------------------------------	-------------------	--

BENE N° 8 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1472 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1977 al 19/01/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 544 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 24 15 Reddito dominicale € 7,48 Reddito agrario € 6,86
Dal 19/01/1993 al 03/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 544 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 24 15 Reddito dominicale € 7,48 Reddito agrario € 6,86
Dal 03/10/1998 al 12/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1410 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 14 15 Reddito dominicale € 4,38 Reddito agrario € 4,02
Dal 12/06/2000 al 06/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1472 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 40 Reddito dominicale € 1,05 Reddito agrario € 0,97
Dal 06/02/2016 al 19/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1472 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 40 Reddito dominicale € 1,05 Reddito agrario € 0,97

BENE N° 9 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1474 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1977 al 19/01/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 616 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 12 40 Reddito dominicale € 3,84 Reddito agrario € 3,52
Dal 19/01/1993 al 03/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 616 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 12 40

		Reddito dominicale € 3,84 Reddito agrario € 3,52
Dal 03/10/1998 al 12/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1412 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 06 60 Reddito dominicale € 2,04 Reddito agrario € 1,87
Dal 12/06/2000 al 06/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1474 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 02 20 Reddito dominicale € 0,68 Reddito agrario € 0,62
Dal 06/02/2016 al 19/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1474 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 02 20 Reddito dominicale € 0,68 Reddito agrario € 0,62

BENE N° 10 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1476 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1977 al 19/01/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 617 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 12 00 Reddito dominicale € 3,72 Reddito agrario € 3,40
Dal 19/01/1993 al 03/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 617 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 12 00 Reddito dominicale € 3,72 Reddito agrario € 3,40
Dal 03/10/1998 al 12/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1414 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 06 20 Reddito dominicale € 1,92 Reddito agrario € 1,76
Dal 12/06/2000 al 06/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1476 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 90 Reddito dominicale € 0,59 Reddito agrario € 0,54
Dal 06/02/2016 al 19/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1476 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 90 Reddito dominicale € 0,59 Reddito agrario € 0,54

BENE N° 11 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1478 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1977 al 19/01/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 733 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 35 70 Reddito dominicale € 11,00 Reddito agrario € 9,40
Dal 19/01/1993 al 03/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 733 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 35 70 Reddito dominicale € 11,00 Reddito agrario € 9,40
Dal 03/10/1998 al 12/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1418 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 25 20 Reddito dominicale € 7,52 Reddito agrario € 6,76
Dal 12/06/2000 al 06/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1478 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 15 20 Reddito dominicale € 4,71 Reddito agrario € 4,32
Dal 06/02/2016 al 19/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1478 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 15 20 Reddito dominicale € 4,71 Reddito agrario € 4,32

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1468 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

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
11	1468				Seminativo arborato	3	00 01 20 mq	0,37 €	0,34 €	

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate (cfr. all. N°24 – Certificato catastale PART.LLE 1468-1470-1472-1474-1476-1478). I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 7 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1470 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito	Graffato

				Cens.			ha are ca	dominicale	agrario	
11	1470				Seminativo	3	00 02 20 mq	0,8 €	0,57 €	

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate (cfr. all. N°24 – Certificato catastale PART.LLE 1468-1470-1472-1474-1476-1478). I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 8 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1472 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

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
11	1472				Seminativo arborato	3	00 03 40 mq	1,05 €	0,97 €	

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate (cfr. all. N°24 – Certificato catastale PART.LLE 1468-1470-1472-1474-1476-1478). I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 9 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1474 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

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
11	1474				Seminativo arborato	3	00 02 20 mq	0,68 €	0,62 €	

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate (cfr. all. N°24 – Certificato catastale PART.LLE 1468-1470-1472-1474-1476-1478). I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 10 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1476 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

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
11	1476				Seminativo arborato	3	00 01 90 mq	0,59 €	0,54 €	

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate (cfr. all. N°24 – Certificato catastale PART.LLE 1468-1470-1472-1474-1476-1478). I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 11 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1478 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

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
11	1478				Seminativo	3	00 15 20 mq	4,71 €	4,32 €	

					arborato					
--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate (cfr. all. N°24 – Certificato catastale PART.LLE 1468-1470-1472-1474-1476-1478). I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

PRECISAZIONI

BENE N° 6 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1468 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 7** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1470 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 8** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1472 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 9** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1474 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 10** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1476 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 11** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1478 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura. In tale certificazione non risulta la continuità ultravventennale delle trascrizioni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 6 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1468 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 7** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1470 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 8** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1472 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 9** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1474 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 10** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1476 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 11** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1478 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1468 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 7** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1470 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 8** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1472 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 9** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1474 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 10** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1476 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 11** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1478 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

La scrivente, con pec del 11.12.2023, ha richiesto presso il competente ufficio del Comune di Frosinone, il certificato di destinazione urbanistica dei beni oggetto di procedura esecutiva (cfr. all. N°25 – Certificato Destinazione Urbanistica F. 11 PART.LLE 1468-1470-1472-1474-1476-1478).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1468 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 7** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1470 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 8** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1472 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 9** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1474 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 10** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1476 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 11** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1478 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

Alla data dei sopralluoghi effettuati i terreni risultano liberi.

DETERMINAZIONE CANONE DI LOCAZIONE TERRENI

La scrivente ha quantificato il canone relativo ai terreni, distinti al N.C.T. nel FOGLIO 11 particelle 1468-1470-1472-1474-1476-1478, della superficie complessiva di circa **2.610 mq.**, prendendo in considerazione l'ubicazione in zona periferica, con caratteristiche prettamente agricole del Comune, l'estensione e la giacitura.

In considerazione di quanto sopra, considerando il particolare periodo economico, dall'esame delle tabelle dei canoni di ogni Regione, la scrivente, ha ritenuto opportuno considerare un lotto unico ed applicare un canone medio di affitto annuo pari ad € 300,00/ anno.

In definitiva si ritiene che l'importo del canone, relativo ai terreni, rappresentati dalle particelle di cui sopra per la quota di proprietà pari ad 1/2, sia pari ad **€ 150,00/anno**.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1468 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/04/1971 al 17/02/2001	**** Omissis ****	Permuta e Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ettore RIZZO	20/03/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	17/04/1971		3266
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2001 al 29/12/2016	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro FR	28/02/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	17/02/2001	2314	1881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/2015	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ludovico PERNA	26/04/2015	199926	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	26/06/2015	10338	8214
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2016	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denuncia di successione			

al 19/01/2024		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro FR	25/07/2016		
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	29/12/2016	21653	16133
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

*L'immobile in oggetto è pervenuto al debitore esecutato, per diritti pari ad 1/3 della proprietà, mediante Dichiarazione di Successione in morte di **** Omissis ****, trascritta il 17.02.2001 e relativa accettazione tacita. La restante quota pari a 4/12 è pervenuta mediante Successione in morte di **** Omissis ****. Non risulta trascritta presso la Conservatoria di Frosinone, l'accettazione tacita di eredità relativamente alla quota pervenuta della **** Omissis ****.*

BENE N° 7 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1470 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/11/1970 al 02/09/1995	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ettore RIZZO	09/10/1970		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	05/11/1970		8989
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/09/1995 al 27/12/2016	**** Omissis ****	Atto Amministrativo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro FR	28/02/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	02/09/1995	13762	11041
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2001	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denuncia di successione			

al 29/12/2016		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro FR	28/02/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	17/02/2001	2314	1881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/2015	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ludovico PERNA	26/04/2015		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone		10338	8214
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 29/12/2016 al 19/01/2024	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denucià di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro FR	25/07/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	29/12/2016	21653	16133
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

*L'immobile in oggetto è pervenuto al debitore esecutato, per diritti pari ad 1/3 della proprietà, mediante Dichiarazione di Successione in morte di **** Omissis ****, trascritta il 02.09.1995 ed il 17.02.2001 e relativa accettazione tacita. La restante quota pari a 4/12 è pervenuta mediante Successione in morte di **** Omissis ****. Non risulta trascritta presso la Conservatoria di Frosinone, la l'accettazione tacita di eredità relativamente alla quota pervenuta della Sig.ra **** Omissis ****.*

BENE N° 8 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1472 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/11/1970 al 02/09/1995	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ettore RIZZO	09/10/1970		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	05/11/1970		8989
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/09/1995 al 27/12/2016	**** Omissis ****	Atto Amministrativo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro FR	28/02/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	02/09/1995	13762	11041
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2001 al 29/12/2016	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro FR	28/02/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	17/02/2001	2314	1881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/2015	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ludovico PERNA	26/04/2015		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone		10338	8214
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 29/12/2016 al 19/01/2024	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro FR	25/07/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	29/12/2016	21653	16133
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

*L'immobile in oggetto è pervenuto al debitore esecutato, per diritti pari ad 1/3 della proprietà, mediante Dichiarazione di Successione in morte di **** Omissis ****, trascritta il 02.09.1995 ed il 17.02.2001 e relativa accettazione tacita. La restante quota pari a 4/12 è pervenuta mediante Successione in morte di **** Omissis ****. Non risulta trascritta presso la Conservatoria di Frosinone, la l'accettazione tacita di eredità relativamente alla quota pervenuta della Sig.ra **** Omissis ****.*

BENE N° 9 - TERRENO FOGLIO 11 PRT. 1474 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/04/1971 al 17/02/2001	**** Omissis ****	Permuta e Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ettore RIZZO	20/03/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	17/04/1971		3266
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2001 al 29/12/2016	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro FR	28/02/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	17/02/2001	2314	1881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/2015	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Ludovico PERNA	26/04/2015	199926	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	26/06/2015	10338	8214
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2016 al 19/01/2024	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denuincia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro FR	25/07/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	29/12/2016	21653	16133
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

*L'immobile in oggetto è pervenuto al debitore esecutato, per diritti pari ad 1/3 della proprietà, mediante Dichiarazione di Successione in morte di **** Omissis ****, trascritta il 17.02.2001 e relativa accettazione tacita. La restante quota pari a 4/12 è pervenuta mediante Successione in morte di **** Omissis ****. Non risulta trascritta presso la Conservatoria di Frosinone, la l'accettazione tacita di eredità relativamente alla quota pervenuta della Sig.ra **** Omissis ****.*

BENE N° 10 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1476 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/04/1971 al 17/02/2001	**** Omissis ****	Permuta e Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ettore RIZZO	20/03/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	17/04/1971		3266
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2001 al 29/12/2016	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denuincia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro FR	28/02/1995		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	17/02/2001	2314	1881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/2015	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ludovico PERNA	26/04/2015	199926	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	26/06/2015	10338	8214
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2016 al 19/01/2024	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro FR	25/07/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	29/12/2016	21653	16133
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

*L'immobile in oggetto è pervenuto al debitore esecutato, per diritti pari ad 1/3 della proprietà, mediante Dichiarazione di Successione in morte di **** Omissis ****, trascritta il 17.02.2001 e relativa accettazione tacita. La restante quota pari a 4/12 è pervenuta mediante Successione in morte di **** Omissis ****. Non risulta trascritta presso la Conservatoria di Frosinone, la l'accettazione tacita di eredità relativamente alla quota pervenuta della Sig.ra **** Omissis ****.*

BENE N° 11 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1478 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/1978 al 17/02/2001	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio TUFANI	20/12/1977	1216/719	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	07/01/1978		317
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/09/1995 al 27/12/2016	**** Omissis ****	Atto Amministrativo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro FR	28/02/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	02/09/1995	13762	11041
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2001 al 29/12/2016	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro FR	28/02/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	17/02/2001	2314	1881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/2015	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ludovico PERNA	26/04/2015	199926	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	26/06/2015	10338	8214
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2016 al 19/01/2024	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro FR	25/07/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	29/12/2016	21653	16133
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

*L'immobile in oggetto è pervenuto al debitore esecutato, per diritti pari ad 1/3 della proprietà, mediante Dichiarazione di Successione in morte di **** Omissis ****, trascritta il 02.09.1995 ed il 17.02.2001 e relativa accettazione tacita. La restante quota pari a 4/12 è pervenuta mediante Successione in morte di **** Omissis ****. Non risulta trascritta presso la Conservatoria di Frosinone, la l'accettazione tacita di eredità relativamente alla quota pervenuta della Sig.ra **** Omissis ****.*

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1468 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 7** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1470 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 8** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1472 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 9** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1474 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 10** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1476 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 11** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1478 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 19/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 31/03/2023
Reg. gen. 6782 - Reg. part. 4732
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione di tutte le formalità sopra richiamate e, contestualmente, nella corresponsione, per la loro annotazione, di importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1468 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 7** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1470 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 8** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1472 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 9** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1474 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 10** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1476 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD - **BENE N° 11** - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1478 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frosinone e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale, il bene oggetto di pignoramento ricade in **Zona CE - Agricola**, art. 25 NTA.

Tale zona comprende le aree del territorio comunale da conservare come tale al fine di costituire una riserva per eventuali espansioni future, dopo la saturazione del presente piano regolatore. Pertanto per le abitazioni da realizzare in detta zona vale il limite di densità fondiaria di mc/mq 0,03 fissato dall'articolo 7, punto 4) del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444.

I Mappali nn. 1470-1472-1468-1476-1474-1478 del foglio 11, ricadono in tutto o in parte, in zona assoggettata a:

- Tutela paesaggistica (Art. 134 – comma 1, lett. "c", all'interno della fascia di rispetto del bene lineare individuato con sigla "tl_0307" – Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42).

I mappali in oggetto risultano in tutto o in parte essere soggetti alle disposizioni del Capo IV (Modalità di tutela dei beni del patrimonio identitario regionale, individuati dal PTPR ai sensi dell'art. 134, lett. c), del Codice) - art. 46 (Beni puntuali e lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto) previste dal P.T.P.R. approvato. (cfr. all. N°25 – Certificato Destinazione Urbanistica F. 11 PART.LLE 1468-1470-1472-1474-1476-1478).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 11 - TERRENO FOGLIO 11 PART. 1478 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CASILINA NORD

Nel corso del sopralluogo effettuato si è rilevata la presenza di un piccolo manufatto in muratura; all'esito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune non sono stati reperiti titoli edilizi relativi a detto manufatto.

Per quanto sopra, gli oneri per la demolizione, trasporto e smaltimento a discarica autorizzata, calcolati in base al Bollettino Ufficiale della Regione Lazio, ammontano a circa € 1.500,00 oltre € 500,00 per spese tecniche.

Il Costo Complessivo per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate ai suddetti punti risulta così ripartito:

- Demolizioni per ripristino stato dei luoghi in conformità alla normativa vigente = € 1.500,00;
- Spese Tecniche = € 500,00.

Totale somme per regolarizzazione urbanistica: € 2.000,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Via Firenze n. 41, interno 31, piano quinto.

Trattasi di appartamento distinto al N.C.E.U. nel **FOGLIO 31 PART. 726 SUB. 33**, ubicato al piano quinto di un fabbricato residenziale sviluppato su sei livelli oltre piani seminterrati, sito nella parte alta del Comune di Frosinone, in zona centrale a prevalente carattere residenziale.

L'accesso al fabbricato avviene direttamente da Via Firenze, su piccola area di pertinenza pavimentata destinata ad ingresso pedonale. Il parcheggio è possibile nelle aree di sosta sulla pubblica carreggiata.

L'appartamento, esposto su due lati, ha accesso mediante scala condominiale oltre ascensore; internamente è composto da: ingresso/soggiorno open space con annessa cucina, piccolo disimpegno, due camere ed un bagno.

Vi sono, inoltre, due terrazzini ubicati lungo il fronte Nord e lungo il fronte Ovest che consentono una ottima esposizione e visuale. Nel suo complesso, l'unità è caratterizzata da uno stato di conservazione e manutenzione buono, con finiture di ottimo livello.

Nel corso dei sopralluoghi sono state riscontrate lievi difformità planimetriche rispetto all'ultimo titolo presentato; difformità suscettibili di sanatoria come si dirà meglio nel seguito della presente.

Tutto quanto sopra descritto è riscontrabile dalla documentazione fotografica prodotta dalla scrivente in

sede di sopralluogo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 726, Sub. 33, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 166.625,00

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 dell'immobile in zona centrale con dotazione di servizi;
- le caratteristiche e peculiarità della zona a carattere residenziale e commerciale;
- l'età dell'immobile risalente agli anni 60;
- l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, riscontrato come buono;
- il buon livello qualitativo delle finiture e dei materiali utilizzati;
- l'attuale stato di occupazione del bene, che risulta occupato dal debitore come abitazione;
- l'accessibilità e la possibilità di parcheggio solo su strada;
- 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. Nel merito si è proceduto con l'applicazione del metodo sintetico-comparativo, che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale) e nell'inserire il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Il punto di partenza ai fini della stima è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Per l'area di interesse - B3/Centrale/V.MARITTIMA (FANI), V. CIAMARRA, V. FIRENZE, V. BRIGHINDI, V. A. LATINA, V. BELVEDERE, V. ARDEATINE, P. RISORGIMENTO, V. ROMA, l'OMI suggerisce i valori di riferimento distinti per la specifica destinazione pari a:

- abitazioni civili €/mq 760,00 – 910,00 (normale stato di conservazione);
- abitazioni civili €/mq 1.400,00 - 1.750,00 (ottimo stato di conservazione).

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questo intervallo tenendo conto della ubicazione, di una normale manutenzione e dell'impiantistica.

Al fine di individuare il parametro di stima, si farà riferimento agli immobili posti sul mercato in zona (o in zona più ampia) per medesima destinazione d'uso, andando a rapportare tale valore, in ragione dei possibili maggiori e minori pregi del bene messo a confronto, con quello oggetto di valutazione.

I valori reperiti mediante indagini dirette (operatori del settore) risultano piuttosto in linea con il dato OMI, nonostante l'aumento dei tassi d'interesse del 2023, sta frenando ulteriormente le vendite e di conseguenza sta facendo abbassare i prezzi degli immobili.

Per quanto sopra, a parere della scrivente, si ritiene congruo adottare un valore a metro quadrato pari ad € 1.550,00.

Il valore finale del fabbricato sarà così determinato:

$Vm = 107,50 \text{ mq.} \times 1.550,00 \text{ €/mq.} = € 166.625,00.$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Frosinone (FR) - Via Firenze n. 41, interno 31, piano quinto	107,50 mq	1.550,00 €/mq	€ 166.625,00	100,00%	€ 166.625,00
Valore di stima:					€ 166.625,00

Il valore totale dei beni, come sopra stimati, deve essere opportunamente deprezzato in ragione delle motivazioni esposte nei precedenti paragrafi e nello specifico:

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.200,00	€
Oneri regolarizzazione catastale	750,00	€
Spese condominiali insolute	677,85	€
TOTALE	3.627,85	€

Valore di stima risulta pari a: € 166.625,00 - € 3.627,85 = € 162.997,15

Valore finale di stima in c.t.: € 163.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Via Marittima n. 244, piano terra

L'immobile oggetto di pignoramento distinto al N.C.E.U. nel **FOGLIO 62 PART. 287 SUB.14**, è un'unità immobiliare ad uso residenziale al piano terra, sita nel comune di Frosinone in Via Marittima, angolo via G. Palatucci. L'unità è parte di un edificio articolato su due livelli fuori terra, la cui edificazione risale agli anni '60. Al fabbricato si accede direttamente da Via Marittima attraverso la corte esterna prospiciente il fabbricato (SUB. 2 BCNC), comune anche alle altre unità immobiliari facenti parte dell'immobile.

La porzione di corte comune, senza soluzione di continuità con Via Marittima e con le altre particelle di terreno confinanti, è destinata ad area di manovra e parcheggio. L'immobile si trova in zona centrale, perfettamente collegata con tutti i principali servizi.

L'accesso all'appartamento viene esercitato mediante atrio di ingresso (SUB.1 BCNC); internamente è composto da: ingresso/corridoio, cinque camere e bagno, oltre piccolo ripostiglio esterno (attualmente inutilizzato) ricavato sotto la scala condominiale.

Occorre precisare che a seguito delle verifiche effettuate presso gli Enti competenti, l'attuale destinazione catastale del locale A/10 ed il suo utilizzo come studio medico, risultano difformi rispetto all'ultimo titolo edilizio visionato presso l'Ufficio tecnico di Frosinone; pertanto la presente valutazione verrà effettuata in base alla destinazione assentita – uso residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 62, Part. 287, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A10**

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

Valore di stima del bene: **€ 88.350,00**

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 dell'immobile in zona centrale in prossimità dei principali servizi;
- le caratteristiche e peculiarità della zona a carattere residenziale e commerciale;
- l'età dell'immobile risalente agli anni 60/70;
- l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, riscontrato come discreto;
- il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati;
- l'attuale stato di occupazione del bene, che risulta occupato con contratto opponibile;
- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio solo su strada;
- 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. Nel merito si è proceduto con l'applicazione del metodo sintetico-comparativo, che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale) e nell'inserire il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Il punto di partenza ai fini della stima è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia

del Territorio. Per l'area di interesse - B3/Centrale/V.MARITTIMA (FANI), V. CIAMARRA, V. FIRENZE, V. BRIGHINDI, V. A. LATINA, V. BELVEDERE, V. ARDEATINE, P. RISORGIMENTO, V. ROMA, l'OMI suggerisce i valori di riferimento distinti per la specifica destinazione pari a:

- abitazioni civili €/mq 760,00 – 910,00 (normale stato di conservazione);
- abitazioni civili €/mq 1.400,00 - 1.750,00 (ottimo stato di conservazione).

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questo intervallo tenendo conto della ubicazione, di una normale manutenzione e dell'impiantistica.

Al fine di individuare il parametro di stima, si farà riferimento agli immobili posti sul mercato in zona (o in zona più ampia) per medesima destinazione d'uso, andando a riportare tale valore, in ragione dei possibili maggiori e minori pregi del bene messo a confronto, con quello oggetto di valutazione.

I valori reperiti mediante indagini dirette (operatori del settore) risultano piuttosto in linea con il dato OMI, nonostante l'aumento dei tassi d'interesse del 2023, sta frenando ulteriormente le vendite e di conseguenza sta facendo abbassare i prezzi degli immobili.

Per quanto sopra, a parere della scrivente, si ritiene congruo adottare un valore a metro quadrato pari ad € 950,00. Detto importo comprende anche l'incidenza della corte a servizio dell'immobile e del ripostiglio esterno.

Il valore finale del fabbricato sarà così determinato:

$$V_m = 93,00 \text{ mq.} \times 950,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 88.350,00.$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Frosinone (FR) - Via Marittima n. 244, piano terra	93,00 mq	950,00 €/mq	€ 88.350,00	100,00%	€ 88.350,00
Valore di stima:					€ 88.350,00

Il valore totale dei beni, come sopra stimati, deve essere opportunamente deprezzato in ragione delle motivazioni esposte nei precedenti paragrafi e nello specifico:

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.700,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	750,00	€
TOTALE	3.450,00	€

Valore di stima risulta pari a: € 88.350,00 - € 3.450,00 = € 84.900,00

Valore finale di stima: € 84.900,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** – Area utilizzata per autolavaggio ubicata a Frosinone (FR) - Via Marittima n. 254

Area di circa 1.505 mq. catastali adibita ad autolavaggio, distinta al N.C.E.U. nel **FOGLIO 31 PART. 560**, in parte pavimentata ed in parte lasciata a verde (fronte su via G. Palatucci).

Il lotto, completamente recitato per la porzione pavimentata con recinzione metallica, è accessibile mediante sbarra automatica dalla part. 287 (non oggetto di procedura) stazione rifornimento carburanti su Via Marittima. Sul piazzale, lungo la recinzione nord, è presente un'armadiatura metallica, di circa 5 mq. ed altezza max pari a 2 ml., utilizzata come deposito prodotti per il lavaggio ed alloggiamento quadri e pompe. Nella parte retrostante del lotto è presente una tettoia realizzata in tubolare metallico, ancorata alla sottostante pavimentazione cementizia, di superficie coperta pari a circa 90 mq. ed altezza max. di 3,40 ml. Detta struttura è sprovvista di titoli autorizzativi; pertanto, nel seguito della presente, saranno previsti gli oneri di demolizione.

Gli impianti per il lavaggio delle autovetture appartenenti ad altra proprietà non sono oggetto di procedura esecutiva; pertanto non inclusi nella presente valutazione estimativa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 560, Zc. 2, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 45.150,00

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 rispetto al centro abitato del Comune e la vicinanza con le arterie che collegano ai comuni limitrofi ed al Capoluogo;
- le caratteristiche e peculiarità della zona;
- 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.

Nel merito si è proceduto con l'applicazione del metodo sintetico-comparativo, che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale) e nell'inserire il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie. Al fine di individuare il parametro di stima, si farà riferimento agli immobili posti sul mercato in zona (o in zona più ampia) per medesima destinazione d'uso, andando a rapportare tale valore, in ragione dei possibili maggiori e minori pregi del bene messo a confronto, con quello oggetto di valutazione. Per quanto sopra, a parere della scrivente, considerando inoltre il particolare periodo economico negativo e vigente da diversi anni, si ritiene congruo adottare un valore a metro quadrato pari ad 30,00 €/mq.

Il valore finale del fabbricato sarà così determinato:

$Vm = 1.505 \text{ mq.} \times 30,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 45.150,00$

- **Bene N° 4** – Terreno FOGLIO 62 PART. 477 ubicato a Frosinone (FR) - Via Marittima n. 254

Terreno distinto al N.C.T. nel **FOGLIO 62 PART. 477** di superficie catastale pari *210 mq.*, presenta conformazione planimetrica irregolare e giacitura in pendenza, alla data dei sopralluoghi risultava incolto. Detto terreno - che di fatto costituisce la sponda del piccolo corso d'acqua ivi insistente - risulta attualmente intercluso; lungo il fronte su via G. Palatucci è presente una recinzione metallica sprovvista di accesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 477, Zc. 2, Qualità Seminativo Arborato

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

Valore di stima del bene: € 1.050,00

Secondo i canoni dell'estimo, la determinazione del valore venale dei terreni può essere eseguita con il procedimento di stima comparativa sulla base dei valori di cespiti assimilabili a quelli oggetto di valutazione, situati nella zona di riferimento, in un determinato momento storico.

La scrivente, si è riferita a prezzi di mercato evinti mediante indagine in loco presso operatori del settore; detti valori sono stati rapportati alle caratteristiche degli appezzamenti di terreno, alla localizzazione ed alla conformazione planimetrica, oltre alla presenza dei vincoli insistenti sugli stessi.

In considerazione di quanto sopra, considerando l'estensione del lotto, la conformazione ed ubicazione, la possibile utilità che potrebbe apportare ai terreni limitrofi, considerando, inoltre, il particolare periodo economico, la scrivente ha ritenuto opportuno considerare un valore medio di compravendita pari a circa € 5,00/mq.

Il valore finale del terreno sarà così determinato:

$Vm = 210 \text{ mq.} \times 5,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 1.050,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 – Area utilizzata per autolavaggio Frosinone (FR) - Via Marittima n. 254	1505,00 mq	30,00 €/mq	€ 45.150,00	100,00%	€ 45.150,00
Bene N° 4 – Terreno FOGLIO 62 PART. 477 Frosinone (FR) - Via G. Palatucci	210,00 mq	5,00 €/mq	€ 1.050,00	100,00%	€ 1.050,00
Valore di stima:					€ 46.200,00

Il valore totale dei beni, come sopra stimati, deve essere opportunamente deprezzato in ragione delle motivazioni esposte nei precedenti paragrafi e nello specifico:

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica PART. 560	2.500,00	€
TOTALE	2.500,00	€

Valore di stima risulta pari a: € 46.200,00 - € 2.500,00 = € 43.700,00

Valore finale di stima in c.t.: € 43.700,00

LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Terreno FOGLIO 11 PART. 1468 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord

Terreno distinto al N.C.T. nel **FOGLIO 11 PART. 1468** di superficie catastale pari *120 mq*, presenta conformazione planimetrica regolare e giacitura piana, alla data dei sopralluoghi risultava incolto. Detto terreno - ubicato in zona periferica del Comune di Frosinone, lungo la S.S.6 Casilina NORD - risulta intercluso.

Identificato al catasto Terreni - **Fg. 11, Part. 1468, Qualità Seminativo arborato**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di **Proprietà (1/2)**

Valore di stima del bene: **€ 600,00**

- **Bene N° 7** - Terreno FOGLIO 11 PART. 1470 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord

Terreno distinto al N.C.T. nel **FOGLIO 11 PART. 1470** di superficie catastale pari *220 mq*, presenta conformazione planimetrica regolare e giacitura piana, alla data dei sopralluoghi risultava incolto. Detto terreno - ubicato in zona periferica del Comune di Frosinone, lungo la S.S.6 Casilina NORD - risulta intercluso.

Identificato al catasto Terreni - **Fg. 11, Part. 1470, Qualità Seminativo**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di **Proprietà (1/2)**

Valore di stima del bene: **€ 1.100,00**

- **Bene N° 8** – Terreno FOGLIO 11 PART. 1472 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord

Terreno distinto al N.C.T. nel **FOGLIO 11 PART. 1472** di superficie catastale pari *340 mq*, presenta conformazione planimetrica regolare e giacitura piana, alla data dei sopralluoghi risultava incolto. Detto terreno - ubicato in zona periferica del Comune di Frosinone, lungo la S.S.6 Casilina NORD - risulta intercluso.

Identificato al catasto Terreni - **Fg. 11, Part. 1472, Qualità Seminativo arborato**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di **Proprietà (1/2)**

Valore di stima del bene: **€ 1.700,00**

- **Bene N° 9** - Terreno FOGLIO 11 PART. 1474 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord

Terreno distinto al N.C.T. nel **FOGLIO 11 PART. 1474** di superficie catastale pari *220 mq*, presenta conformazione planimetrica regolare e giacitura piana, alla data dei sopralluoghi risultava incolto. Detto

terreno - ubicato in zona periferica del Comune di Frosinone, lungo la S.S.6 Casilina NORD - risulta intercluso.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1474, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 1.100,00

- **Bene N° 10** - Terreno FOGLIO 11 PART. 1476 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord

Terreno distinto al N.C.T. nel **FOGLIO 11 PART. 1476** di superficie catastale pari *190 mq*, presenta conformazione planimetrica regolare e giacitura piana, alla data dei sopralluoghi risultava incolto. Detto terreno - ubicato in zona periferica del Comune di Frosinone, lungo la S.S.6 Casilina NORD - risulta intercluso.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1476, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 950,00

- **Bene N° 11** - Terreno FOGLIO 11 PART. 1478 ubicato a Frosinone (FR) - Via Casilina Nord

Terreno distinto al N.C.T. nel **FOGLIO 11 PART. 1478** di superficie catastale pari *1.520 mq*, presenta conformazione planimetrica regolare e giacitura piana, alla data dei sopralluoghi risultava incolto. Detto terreno, ubicato in zona periferica del Comune di Frosinone, lungo la S.S.6 Casilina NORD è intercluso. Nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza di un piccolo manufatto in muratura, sprovvisto di titolo abilitativo e non sanabile, per il quale nel seguito della presente saranno calcolati gli oneri di demolizione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1478, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 7.600,00

Secondo i canoni dell'estimo, la determinazione del valore venale dei terreni agricoli può essere eseguita con il procedimento di stima comparativa sulla base dei valori di cespiti assimilabili a quelli oggetto di valutazione, situati nella zona di riferimento, in un determinato momento storico.

La scrivente, si è riferita a prezzi di mercato evinti mediante indagine in loco presso operatori del settore; detti valori sono stati rapportati alle caratteristiche degli appezzamenti di terreno, alla localizzazione ed alla conformazione planimetrica, oltre alla presenza dei vincoli insistenti sugli stessi. In considerazione di quanto sopra, considerando l'estensione del lotto, la conformazione ed ubicazione, la possibile utilità che potrebbe apportare ai terreni limitrofi, considerando, inoltre, il particolare periodo economico, la scrivente ha ritenuto opportuno considerare un valore medio di compravendita pari a circa € 10,00/mq.

Il valore del LOTTO 4 sarà così determinato:

$Vm = 2.610 \text{ mq.} \times 10,00 \text{ €/mq.} = € 26.100,00 \times 1/2 = € 13.050,00.$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 – Terreno FOGLIO 11 PART. 1468 Frosinone (FR) - Via Casilina Nord	120,00 mq	10,00 €/mq	€ 1.200,00	50,00%	€ 600,00
Bene N° 7 – Terreno FOGLIO 11 PART. 1470 Frosinone (FR) - Via Casilina Nord	220,00 mq	10,00 €/mq	€ 2.200,00	50,00%	€ 1.100,00
Bene N° 8 – Terreno FOGLIO 11 PART. 1472 Frosinone (FR) - Via Casilina Nord	340,00 mq	10,00 €/mq	€ 3.400,00	50,00%	€ 1.700,00
Bene N° 9 – Terreno FOGLIO 11 PART. 1474 Frosinone (FR) - Via Casilina Nord	220,00 mq	10,00 €/mq	€ 2.200,00	50,00%	€ 1.100,00
Bene N° 10 – Terreno FOGLIO 11 PART. 1476 Frosinone (FR) - Via Casilina Nord	190,00 mq	10,00 €/mq	€ 1.900,00	50,00%	€ 950,00
Bene N° 11 – Terreno FOGLIO 11 PART. 1478 Frosinone (FR) - Via Casilina Nord	1520,00 mq	10,00 €/mq	€ 15.200,00	50,00%	€ 7.600,00

Valore di stima:	€ 13.050,00
------------------	-------------

Il valore totale dei beni, come sopra stimati, deve essere opportunamente deprezzato in ragione delle motivazioni esposte nei precedenti paragrafi e nello specifico:

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica PART. 1478	2.000,00	€
TOTALE	2.000,00	€

Valore di stima risulta pari a: € 13.050,00 - € 2.000,00 = € 11.050,00

Valore finale di stima: € 11.050,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Frosinone, li 20/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Scarponi Paola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificati anagrafici – Stato civile
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Certificato catastale F. 31 PART. 726 SUB. 33
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 31 PART. 726 SUB. 33
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 7 Altri allegati – Stralcio PRG
- ✓ N° 8 Altri allegati – Titoli abilitativi edilizi
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Certificato catastale F. 62 PART. 287 SUB. 14
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 62 PART. 287 SUB. 14
- ✓ N° 11 Atto di provenienza
- ✓ N° 12 Altri allegati – Contratto di locazione
- ✓ N° 13 Altri allegati – Stralcio PRG
- ✓ N° 14 Altri allegati – Titoli abilitativi edilizi
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali – Estratto di mappa F. 31 PART. 726
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali – Estratto di mappa F. 62 PART. 287
- ✓ N° 17 Altri allegati – Ricevute invio elaborato peritale

- ✓ N° 18 Altri allegati – Verbale di sopralluogo del 23 ottobre 2023
- ✓ N° 19 Visure e schede catastali - Certificato catastale F. 62 PART. 477-478-560
- ✓ N° 20 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 62 PART. 560
- ✓ N° 21 Certificato Destinazione Urbanistica F. 62 PART. 477 - 478
- ✓ N° 22 Altri allegati – Titoli abilitativi edilizi
- ✓ N° 23 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie F. 11
- ✓ N° 24 Visure e schede catastali - Certificati catastali F. 11
- ✓ N° 25 Certificato Destinazione Urbanistica F. 11
- ✓ N° 26 Visure e schede catastali – Estratto di mappa F. 62 PART. 560-477-478
- ✓ N° 27 Visure e schede catastali – Estratto di mappa F. 11